

Styrelsen och verkställande direktören för

Kvalitena AB (publ)

Org nr 556527-3314

får härmed avge

**Årsredovisning
och koncernredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

Innehåll:

	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	8
Koncernens balansräkning	9
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	11
Koncernens rapport över kassaflöde	12
Moderbolagets resultaträkning	13
Moderbolagets balansräkning	14
Moderbolagets förändringar i eget kapital	16
Moderbolaget kassaflödesanalys	17
Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	18
Underskrifter	56

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Kvalitena AB (publ) ("Kvalitena" eller "Bolaget"), organisationsnummer 556527-3314, med säte i Stockholm, Sverige, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget avseende verksamhetsåret 2023. Årsredovisningen är upprättad i tusentals kronor där inte annat anges. Numeriska uppgifter inom parantes avser föregående räkenskapsår.

Verksamheten

Kvalitena är ett privatägt fastighetsbolag. Per 31 december 2023 uppgick koncernens balansomslutning till 6 220 mkr (8 810) och eget kapital till 1 412 mkr (3 766). Balansomslutning och eget kapital har minskat i koncernen då förvaltningsfastigheterna påverkats av negativa värdeförändringar om 1 457 mkr varav 1 074 mkr avser fastigheterna belägna i USA se not 15. Koncernens finansiella kostnader har ökat då koncernen gjort nedskrivningar av fordringar om ca 490 mkr varav nedskrivning av fordran på moderbolaget Dorco International B.V uppgår till 422,4 mkr se not 12.

Kvalitenas affärsidé är att starta, förvärva och utveckla bolag i, eller med anknytning till, fastighetsbranschen. Affärsidén baseras på ett långsiktigt investeringsperspektiv, stor erfarenhet av aktivt ägande och entreprenörskap, finansiell styrka samt ett omfattande nätverk. Innehaven utgörs av ägande i noterade och onoterade fastighetsbolag, samarbeten i form av joint ventures samt ägande i intressebolag.

Kvalitenas målsättning med samtliga innehav är att skapa en långsiktigt hög totalavkastning.

Moderbolaget

Kvalitena ABs verksamhet utgörs till största delen av förvaltning av Bolagets dotterbolag, innehav i joint ventures och intresseföretag samt innehav av övriga aktier och andelar.

Kvalitena har efter publicering av bokslutskommuniké för år 2023 gjort ändringar i bokslutet för år 2023. Tillkommande post avser nedskrivning av fordran på moderbolaget Dorco International B.V med 422,4 mkr.

Innehav

Dotterbolag

Majoriteten av Kvalitenas dotterbolag utgörs av de fastighetsägande dotterbolagen. Per den 31 december 2023 uppgick det sammanlagda fastighetsvärdet i samtliga dotterbolag till 4 602 mkr (6 372).

Svea Real Estate Group är Kvalitenas största dotterbolag. Svea Real Estate Group äger, förvaltar och utvecklar samhälls- och kontorsfastigheter i Texas och New Mexico, USA.

Det näst största dotterbolaget är det helägda Hedvig Eleonora Holding AB. Hedvig Eleonora Holding äger, förvaltar och utvecklar väl belägna bostads- och kontorsfastigheter i Stockholms innerstad.

Intresseföretag och joint ventures

Värdet av Bolagets samtliga innehav i intresseföretag och joint ventures uppgick per den 31 december 2023 till 410 mkr (519). Nedan redogörs för de största innehaven per 31 december 2023:

Sveavalvet AB

Röstandel: 50,00 %

Kapitalandel: 50,00 %

Sveavalvet AB är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter med en uthyrningsbar area på cirka 36 000 kvm.

DR

Barken Bostadutveckling Fastighets AB

Röstandel: 50,00 %
Kapitalandel: 50,00 %

Barken Bostadsutveckling Fastighets AB har tidigare avyttrat samtliga andelar i bostadsrättsföreningen Stockholm Dykaren 34 på Kungsholmen i Stockholm. Innehavet är ett joint venture tillsammans med ett dotterbolag till Lantmännen Fastigheter AB.

Fendea AB

Röstandel: 48,36 %
Kapitalandel: 48,36 %

Fendea är ett holdingbolag där den huvudsakliga tillgången består av aktier i Nordiska Kreditmarknadsaktiebolaget (publ) (Nordiska) samt utlåning till bolag. Nordiska är ett företag som ger lån till små och medelstora företag mot säkerhet.

Green Deer Holding AB

Röstandel: 47,00 %
Kapitalandel: 47,00 %

Green Deer Holding AB (Green Deer) är en sammanslagning av Bil & Traktorservice, Svenssons Motor, Värmdal & Traktorservice AB och Agro Maskiner Gotland. Green Deer är också majoritetsägare i Gunnars Maskiner AB. Green Deer är Sveriges största återförsäljare av John Deere-maskiner för lantbruk, golf, grönytor samt saluför kompletterande produkter och maskiner från ett stort antal andra leverantörer.

Norrfordon Holding AB

Röstandel: 50,00 %
Kapitalandel: 50,00 %

Norrfordon Holding AB äger och förvaltar en fastighet i Örnköldsvik.

Choki AB

Röstandel: 6,95 %
Kapitalandel: 6,95 %

Kvalitena har även ett indirekt ägande i Choki AB via Kvalitena Ventures AB. Det totala ägande uppgår då till 46,9 %. Choki AB bedriver försäljning, distribution och marknadsföring av livsmedelsprodukter baserad på choklad. Produkterna marknadsförs under varumärket Huski Chocholate. Bolaget licensierar även ut varumärket till andra konsumentprodukter.

DR

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Innehav av övriga aktier och andelar kan delas upp i noterade, onoterade innehav samt övriga långfristiga värdepappersinnehav. Värdet av Bolagets samtliga innehav av övriga aktier och andelar uppgick per den 31 december 2023 till 67 mkr (234) se not 20.

Noterade innehav

Kvalitenas noterade innehav avser delägda bolag med eller utan fastighetsägande. Per den 31 december 2023 uppgick det totala värdet av dessa innehav till 3 mkr (17). Under 2023 har hela innehavet i Oscar Properties Holding AB avyttrats.

Onoterade innehav

Kvalitenas onoterade innehav avser delägda bolag med eller utan fastighetsägande. Per den 31 december 2023 uppgick det totala värdet av dessa innehav till 58 mkr (203), se not 20.

Finansiering

Kvalitenas verksamhet finansieras i huvudsak av eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Per den 31 december 2023 uppgick koncernens egna kapital till 1 412 mkr (3 766). Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 4 219 mkr (4 389). I enlighet med Bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 52 mkr (70) av de räntebärande skulderna redovisats som periodiserade låneutgifter. Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 4 271 mkr (4 459). Redovisade räntebärande skulder utgörs av skulder till kreditinstitut om 2 846 mkr (2 787), obligationslån om 760 mkr (800), checkräkningskrediter och byggnadskreditiv om 0,6 mkr (22) samt övriga räntebärande skulder om 665 mkr (850). Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 38,3 månader (50,3). Koncernen hade vid periodens utgång fastförräntade låneavtal om 71,2% (72,0%) av den totala lånestocken. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 35,9 månader (43,6). Koncernens genomsnittliga ränta vid periodens utgång uppgick till 6,7 (4,8) procent.

Resultatutveckling

Nettoomsättningen uppgick under verksamhetsåret totalt till 445 mkr (418,7). Rörelsekostnaderna uppgick till 376,7 mkr (395,4). Rörelseresultatet uppgick till -164,2 mkr (15,8). Resultatet före skatt uppgick till -2 417,6 mkr (499,9). I rörelseresultatet ingår även resultat från joint venture och intressebolag vilket uppgick till -275,8 mkr (-60,0).

DR

Väsentliga händelser under 2023

Avyttringar

- Kvalitena har under första kvartalet 2023 avyttrat kvarvarande aktieinnehav i Oscar Properties Holding AB (publ).
- Kvalitena har under andra kvartalet 2023 avyttrat och frånträtt en fastighet i Stockholms innerstad om ca 1 900 kvadratmeter uthyrbar area.
- Kvalitenas dotterbolag Svea Real Estate Group LLC har under andra kvartalet 2023 avyttrat och frånträtt en fastighet i Texas om ca 600 kvadratmeter uthyrbar area.
- Kvalitenas dotterbolag Kvalitena Asset Management AB har under andra kvartalet 2023 avyttrat samtliga andelar i Förvaltningsaktiebolaget Svenska Verksamhetsfastigheter.
- Kvalitena har under andra kvartalet 2023 avyttrat hela aktieinnehavet i intresseföretaget Broadgate Asset Management AB.
- Kvalitena har under fjärde kvartalet 2023 avyttrat hela aktieinnehavet i ICON Technology, Inc.

Finansiering

- Kvalitena har under andra kvartalet 2023 amorterat 40 mkr på obligationslånet med ISIN SE0012675155. Amorteringen har skett med en tilläggspremie om 1,6 mkr. Amorteringen sker i enlighet med obligationsvillkoren.
- Kvalitena avsåg att inleda skriftligt förfarande i syfte att senarelägga amortering om 40 mkr och betalning av ränta samt utarbeta plan för att stärka balansräkning och återbetala förfallna lån.
- I slutet av år 2023 valde obligationsinnehavarna att säga upp bolagets seniora icke säkerställda obligation med ISIN SE0012675155 till omedelbar återbetalning.

Övrigt

- Inga övriga väsentliga händelser har inträffat under året.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Avyttringar

- Kvalitena har under första kvartalet 2024 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.
- Kvalitena har under andra kvartalet 2024 avyttrat och frånträtt aktierna i Fastighets AB Idbäcken. Fastighets AB Idbäcken äger en fastighet om ca 15 000 kvm uthyrbar area i Nyköping.

Övriga väsentliga händelser

- Kvalitena har efter räkenskapsårets utgång mottagit av agenten för Bolagets seniora icke säkerställda obligation med ISIN SE0012675155 att en konkursansökan har lämnats in till Stockholms tingsrätt. Bolaget har bestridit konkursansökan.
- Kvalitena har i februari 2024 beviljats företagsrekonstruktion av Stockholms tingsrätt som tillåts fortsätta till i första hand 23 maj 2024. Syfte 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.

OR

Miljö

Kvalitenas övergripande miljömål är att minska miljöbelastningen av Bolagets verksamhet. Arbetet för att uppfylla Bolagets miljömål bedrivs bland annat genom att minska energiförbrukningen och i största möjliga mån nyttja miljöanpassad och förnybar energi. Kvalitena tror på ett hållbart miljöarbete och att detta kan ge både finansiella och operationella fördelar. Bolaget har under åren 2022 och 2023 arbetat med att mäta fastigheternas och verksamhetens klimatavtryck.

Förväntad utveckling

Kvalitenas verksamhet koncentreras till att snarast lösa förfallna lån och andra skulder. En rekonstruktionsplan är fastställd och bolaget arbetar med att verkställa den så snart som möjligt. Planen innefattar försäljningar av tillgångar samt omfinansiering av lån.

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. Riskfaktorerna nedan är inte framställda i prioriteringsordning och gör inte anspråk på att vara heltäckande.

Fastighetsrelaterade risker

Värdeförändring

Kvalitena redovisar sitt innehav av fastigheter till verkligt värde, vilket ger en direkt påverkan på resultat och finansiell ställning. Värdet av fastigheterna påverkas av hur väl Kvalitena lyckas förädla och utveckla fastigheterna samt av avtals- och hyresgäststrukturen. Därtill har det allmänna ränteläget, den allmänna konjunkturutvecklingen, utbuds- och efterfrågebalansen, den förväntade hyrestillväxten, skattesituationen, möjligheten till lånefinansiering och avkastningskravet betydelse för utvecklingen av fastighetspriserna.

Hyresintäkter och driftskostnader

Hyresintäkter samt resultat från andelar i Kvalitenas fastighetsägande intressebolag utgör en väsentlig del av Kvalitenas löpande intäkter. Minskar hyresintäkterna kommer det sannolikt att resultera i försämrat kassaflöde och resultat, vilket påverkar Bolagets finansiella ställning negativt. Minskade hyresintäkter i Kvalitenas fastighetsägande intressebolag kan även medföra att det redovisade värdet av andelarna i intressebolagen påverkas negativt.

En vanlig orsak till minskade hyrestäkter är en minskad uthyrningsgrad. Uthyrningsgraden kan komma att minska genom att hyresgäster flyttar ut och att dessa lokaler eller bostäder inte kan nyuthyras direkt eller inom rimlig tid. En långvarig konjunkturedgång kan leda till minskad uthyrningsgrad och vad det gäller lokaler även till lägre hyresnivåer, vilket skulle komma att påverka bolagets resultat, kassaflöde och finansiella ställning negativt. Ofta ansvarar Kvalitena för drift- och underhållskostnader, samt även kostnader som el, sophämtning, värme och vatten. I den mån kostnadshöjningar inte kan kompenseras genom reglering i hyreskontrakt eller hyreshöjningar kan bolagets resultat påverkas negativt. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan också påverka bolaget och dess finansiella ställning negativt.

Fastighetsförvärv

Fastighetsförvärv är en del av Kvalitenas löpande verksamhet och är till sin natur förenat med viss osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgör riskerna bland annat framtida bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden samt tekniska brister. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för till exempel skatter och juridiska tvister. Mot denna bakgrund är det av stor vikt att rätt kompetens för fastighetsförvärv finns i organisationen samt att extern kompetens anlitas när så krävs.

Fastighetsutveckling

Kvalitena bedriver förutom fastighetsförvaltning i viss mån även Fastighetsutveckling. Nybyggnad, tillbyggnad och ombyggnad av fastigheter medför risker så som felbedömningar av kundernas efterfrågan vilket kan leda till outhyrda lokaler, risk för ökade projektkostnader med mera, detta kan ha en negativ effekt på företagets resultat och finansiella ställning. Vidare krävs ofta tillstånd och godkännanden från myndigheter om inte sådana redan finns. Dessa tillstånd beviljas inte alltid, vilket kan orsaka förseningar, ökade kostnader och även äventyra hela projekt, något som kan påverka bolagets resultat och finansiella ställning negativt.

OR

Organisatoriska risker

Kvalitena har en relativt liten organisation vilket medför ett beroende av enskilda medarbetare. Bolagets framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens kunskap, erfarenhet och engagemang. För det fall att någon eller flera av dessa nyckelpersoner skulle lämna sin anställning kan bolaget påverkas negativt.

Finansiering

Kvalitenas verksamhet finansieras förutom av eget kapital av externt tillhandahållet kapital. Kapitalkostnaden utgör Kvalitenas enskilt största kostnad. Som en följd av detta är bolaget exponerat för finansierings- och ränterisker. Med finansieringsrisk avses risken att upplåning uteblir eller endast kan genomföras till mindre fördelaktiga villkor. Genom att Kvalitenas finansieringskostnad är beroende av förutsättningarna på räntemarknaden uppkommer en ränterisk.

Skatter

Förutsättningarna för Kvalitenas verksamhet påverkas av förändringar i bolags- och fastighetsskatt liksom av andra statliga pålagor. Det kan inte uteslutas att framtida förändringar av bolags- och fastighetsskatten kan komma påverka Kvalitenas kassaflöde, resultat och finansiella ställning.

Koncernens finansiella utveckling

(Mkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	445	419	204	209	218
Rörelseresultat	-164	16	-66	-88	133
Resultat före skatt	-2 418	500	-43	-246	104
Balansomslutning	6 220	8 810	6 885	8 251	8 214
Soliditet (%)	23	43	45	39	44

Moderbolagets finansiella utveckling

(Mkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Resultat före skatt	-1 380	67	3	125	-147
Balansomslutning	2 399	3 570	4 287	4 109	3 788
Soliditet (%)	34	62	50	52	53

Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står:

(SEK)

balanserat resultat	2 200 090 519
årets resultat	-1 379 690 997
	820 399 521

Styrelsen föreslår:

att i ny räkning balanseras	820 399 521
	820 399 521

Beträffande bolagets samt koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

DR

Koncernens resultaträkning

Tkr	Not 1,2,38,39	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	4	444 991	418 704
Övriga intäkter	4	43 336	52 539
		488 327	471 242
Fastighetskostnader	5	-231 201	-169 486
Personalkostnader	6	-33 314	-36 263
Övriga externa kostnader	7	-98 747	-173 739
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	8	-13 457	-15 953
Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag	10	-275 759	-60 023
		-652 477	-455 463
Rörelseresultat		-164 150	15 780
Finansiella intäkter	11	85 937	74 728
Finansiella kostnader	12	-882 412	-374 129
Finansnetto		-796 475	-299 400
Resultat efter finansiella poster		-960 626	-283 621
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	15	-1 456 990	783 548
Resultat före skatt		-2 417 616	499 928
Skatt på årets resultat	14	202 217	-172 670
Årets resultat		-2 215 399	327 257

Koncernens rapport över totalresultat

Årets resultat		-2 215 399	327 257
Övrigt totalresultat:			
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen</i>			
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet mm	26	-48 311	97 694
Verkligt värdeförändring avseende finansiella tillgångar som kan säljas	26	-59	91 742
Finansiella tillgångar överförda till årets resultat vid försäljning	26	-77 721	-101 958
Skatt hänförlig till posterna ovan	26	16 023	2 105
Övrigt totalresultat för året, efter skatt		-110 068	89 583
Summa totalresultat för året		-2 325 467	416 840
<i>Summa totalresultat för året hänförligt till:</i>			
Moderbolagets aktieägare		-2 110 431	206 757
Innehav utan bestämmande inflytande		-215 037	210 082
Summa totalresultat för året		-2 325 467	416 840

JR

Koncernens balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	1,36,38,39		
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	15	4 602 028	6 372 017
Nyttjanderättstillgångar, tomträtter	17	10 359	10 359
Materiella anläggningstillgångar	16	23 944	28 903
		4 636 331	6 411 279
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i joint venture och intresseföretag	19	410 423	518 967
Fordringar hos koncernföretag	23,38	217 503	618 275
Fordringar hos joint venture och intresseföretag	22,38	377 411	536 605
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	66 920	234 367
Övriga långfristiga fordringar	21	72 410	46 849
		1 144 667	1 955 063
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		5 780 999	8 366 342
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	3	90 889	56 593
Fordringar hos koncernföretag	23,38	-	-
Fordringar hos joint venture och intresseföretag	22,38	2 024	10 138
Övriga fordringar	24	100 994	143 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	160 212	141 061
Likvida medel		85 333	92 118
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		439 452	443 833
SUMMA TILLGÅNGAR		6 220 451	8 810 175

OR

Koncernens balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1,36,38,39		
<i>Eget kapital</i>	26		
Aktiekapital		500	500
Övrigt tillskjutet kapital			
Reserver		141 390	230 002
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		924 657	2 946 521
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>		1 066 548	3 177 024
Innehav utan bestämmande inflytande		345 141	588 623
<i>Summa eget kapital</i>		1 411 689	3 765 647
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	3, 27	2 650 801	3 864 922
Övriga långfristiga skulder	3, 28	415	1 188
Skuld nyttjanderättstillgångar	17	10 359	10 359
Övriga avsättningar	30	20 000	16 300
Uppskjuten skatteskuld	31	125 177	346 257
<i>Summa långfristiga skulder</i>		2 806 752	4 239 026
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	3, 27	1 568 257	523 763
Leverantörsskulder		61 032	51 035
Skulder till joint venture och intresseföretag	38	56 230	53 939
Skatteskulder		1 165	1 455
Övriga skulder		36 732	34 429
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	32	278 595	140 882
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		2 002 010	805 502
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 220 451	8 810 175

DR

För information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 33 och 34.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	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
Ingående eget kapital per 2022-01-01	500	140 432	2 829 334	2 970 266	106 088	3 076 354
Årets resultat			117 189	117 189	210 068	327 257
Övrigt totalresultat		89 569	-	89 569	14	89 583
Summa totalresultat för året	-	89 569	117 189	206 757	210 082	416 840
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			0	0	272 453	272 453
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	-	-	0	0	272 453	272 453
Utgående eget kapital per 2022-12-31	500	230 002	2 946 521	3 177 024	588 623	3 765 647
Ingående eget kapital per 2023-01-01	500	230 002	2 946 521	3 177 024	588 623	3 765 647
Årets resultat			-2 021 819	-2 021 819	-193 581	-2 215 399
Övrigt totalresultat		-88 612	-	-88 612	-21 456	-110 068
Summa totalresultat för året	-	-88 612	-2 021 819	-2 110 431	-215 037	-2 325 467
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			-45	-45	-28 445	-28 491
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	-	-	-45	-45	-28 445	-28 491
Utgående eget kapital per 2023-12-31	500	141 390	924 657	1 066 547	345 141	1 411 689

JK

Koncernens rapport över kassaflöde

Tkr	Not 35	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-164 150	15 780
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		289 455	75 983
Erhållna räntor		15 696	21 256
Betalda räntor		-237 712	-220 475
Betald inkomstskatt		-1 144	-2 446
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i>		<i>-97 855</i>	<i>-109 902</i>
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-11 533	-68 088
Förändring av rörelseskulder		10 190	56 376
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>		<i>-99 198</i>	<i>-121 614</i>
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga fastigheter samt direktinvestering i nya fastigheter		-41 079	-1 440 899
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag		-	-45 939
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar		-9 857	-14 541
Försäljning av förvaltningsfastigheter via dotterföretag		197 328	94 508
Försäljning av förvaltningsfastigheter		51 697	26 177
Försäljning av övriga materiella anläggningstillgångar		519	-
Förvärv av koncernföretag		6 460	-
Förvärv av andelar i joint venture och intresseföretag		-5 413	-7 421
Försäljning av andelar i joint venture och intresseföretag		1 100	1 000
Förvärv av andra långfristiga värdepappersinnehav		-3 652	-8 297
Utlåning till joint venture och intresseföretag		-100 058	-172 523
Utlåning till koncernföretag		-20 949	-39 821
Utlåning till externa parter		-19 461	-18 161
Återbetalning av lämnade lån till joint venture och intresseföretag		50 467	25 090
Avyttring och återbetalning av finansiella anläggningstillgångar		100 686	495 769
Utdelning		25 685	54 477
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>		<i>233 474</i>	<i>-1 050 581</i>
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		261 302	1 145 634
Amortering och lösen av lån		-371 934	-476 256
Tillskjutet kapital från innehav utan bestämmande inflytande		20	355 114
Uttag av kapital av innehav utan bestämmande inflytande		-28 513	-32 050
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>		<i>-139 125</i>	<i>992 442</i>
Årets kassaflöde		-4 849	-179 753
Kursdifferens i valuta		-1 936	27 084
Likvida medel vid årets ingång		92 118	244 788
Likvida medel vid årets utgång		85 333	92 118

DR

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	Not 1,2,38,39	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	4	-	-
Övriga rörelseintäkter	4	74	692
		74	692
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	7	-44 768	-85 348
Personalkostnader	6	-1 327	-1 298
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	8	-105	-61
		-46 200	-86 706
Rörelseresultat		-46 125	-86 014
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	-586 193	336 108
Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag	10	-143 910	-32 452
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	-463 267	-114 704
Ränteeinkäster och liknande resultatposter	11	77 278	67 519
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-220 524	-104 072
		-1 336 616	152 398
Resultat efter finansiella poster		-1 382 741	66 384
Bokslutsdispositioner	13	3 050	791
Resultat före skatt		-1 379 691	67 175
Skatt på årets resultat	14	-	-
Årets resultat		-1 379 691	67 175

Rapport över totalresultat för moderbolaget

Tkr	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årets resultat	-1 379 691	67 175
<i>Övrigt totalresultat</i>	0	0
Summa övrig totalresultat	0	0
Totalresultat för året	-1 379 691	67 175

DR

Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	16	1 491	1 376
		1 491	1 376
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	18	687 617	1 570 027
Fordringar hos koncernföretag	23,38	936 105	1 091 567
Andelar i joint venture och intresseföretag	19	186 562	207 958
Fordringar hos joint venture och intresseföretag	22,38	283 520	277 769
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	34 476	68 535
Övriga långfristiga fordringar	21	47 233	43 029
		2 175 513	3 258 885
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>2 177 004</i>	<i>3 260 261</i>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	3	17 906	0
Fordringar hos koncernföretag	23,38	2 787	82 336
Fordringar hos joint venture och intresseföretag	22,38	1 870	10 070
Övriga fordringar	24	86 373	125 780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	100 426	59 761
		209 362	277 946
Kassa och bank		12 887	31 832
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>222 249</i>	<i>309 778</i>
SUMMA TILLGÅNGAR		2 399 253	3 570 039

DR

Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1,36,38,39		
<i>Eget kapital</i>	26		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500	500
Reservfond		40	40
<i>Summa bundet eget kapital</i>		540	540
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 200 091	2 132 915
Årets resultat		-1 379 691	67 175
<i>Summa fritt eget kapital</i>		820 400	2 200 091
<i>Summa eget kapital</i>		820 940	2 200 631
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar	30	20 000	16 300
<i>Summa avsättningar</i>		20 000	16 300
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	29,38	280 000	280 000
Räntebärande skulder	3, 27	-	737 901
<i>Summa långfristiga skulder</i>		280 000	1 017 901
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	3, 27	927 644	150 207
Leverantörsskulder		21 570	18 425
Skulder till koncernföretag	29,38	58 177	36 855
Skulder till joint venture och intresseföretag	38	55 627	53 377
Övriga skulder		31 603	27 940
<i>Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	32	183 693	48 403
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 278 313	335 207
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 399 253	3 570 039

DR

För information om moderbolagets ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 33 och 34.

Moderbolagets förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Tkr					
Ingående eget kapital 2022-01-01	500	40	2 130 373	2 542	2 133 455
Föregående års resultat omföres			2 542	-2 542	0
Årets resultat				67 175	67 175
Belopp vid årets utgång 2022-12-31	500	40	2 132 915	67 175	2 200 631
Ingående eget kapital 2023-01-01	500	40	2 132 915	67 175	2 200 631
Föregående års resultat omföres			67 175	-67 175	0
Årets resultat				-1 379 691	-1 379 691
Belopp vid årets utgång 2023-12-31	500	40	2 200 090	-1 379 691	820 940

DR

Moderbolagets kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01	2022-01-01
Tkr	35	-2023-12-31	-2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-46 125	-86 014
Justering för poster som inte är kassaflödespåverkande		31	61
Erhållna räntor		5 160	9 996
Betalda räntor		-73 135	-80 444
Betald inkomstskatt		-	-
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i>		<i>-114 070</i>	<i>-156 402</i>
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		8 221	9 193
Förändring av rörelseskulder		5 233	30 123
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>		<i>-100 616</i>	<i>-117 086</i>
Investeringsverksamheten			
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		225	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-372	-
Förvärv av aktier i dotterföretag		-3 000	-1 501
Försäljning av aktier i dotterföretag		-48	66 985
Förvärv av aktier i joint venture och intresseföretag		-11 180	-7 421
Försäljning av aktier i joint venture och intresseföretag		-53	1 000
Förvärv av andra långfristiga värdepappersinnehav		-330	-6 333
Försäljning av andra långfristiga värdepappersinnehav		57 736	446 948
Utlåning till joint venture och intresseföretag		-78 393	-88 016
Utlåning till koncernföretag		-73 500	-251 432
Utlåning till externa parter		-19 461	-14 452
Återbetalning av lämnade lån		101 317	103 436
Erhållna utdelningar		37 185	34 476
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>		<i>10 126</i>	<i>283 690</i>
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån från koncernföretag		42 950	37 308
Upptagna lån från intresseföretag		5 600	-
Upptagande av lån		187 000	43 743
Amortering och lösen av lån		-164 004	-243 783
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>		<i>71 546</i>	<i>-162 732</i>
Årets kassaflöde		-18 945	3 872
Likvida medel vid årets ingång		31 832	27 960
Likvida medel vid årets utgång		12 887	31 832

DR

Tilläggsupplysningar - noter

Not 1 Allmän information

Allmänt om bolaget

Kvalitena AB (publ), org.nr 556527-3314, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets postadress är Strandvägen 5a, 114 51 Stockholm. Kvalitena ägs till 90 % av Dorco International B.V. org.nr 24157803, Holland. Kvalitena koncernen har givit ut obligationslån om 800 mkr med notering på Nasdaq OMX Stockholm. Koncernredovisningen för år 2023 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 29 maj 2024. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämma. Koncernens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen.

Not 2 Redovisningsprinciper

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalande från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer förädlades av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler. Avrundningsdifferenser kan förekomma i årsredovisningen.

Förutsättningar vid upprättandet av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental. Avrundningar kan göra att räkningar, noter och tabeller inte summerar. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella skulder och förvaltningsfastigheter som i koncernens balansräkning värderas till verkligt värde. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterbolag. De viktigaste redovisningsprinciperna som används vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter sammanfattas nedan. Årsredovisningen har upprättats med antagande om fortsatt drift (going concern).

Nya och ändrade standarder och tolkningar som trädde i kraft 1 januari 2023 och framåt

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Ändring i IAS 1 Upplýsning om väsentliga redovisningsprinciper tillämpas från och med 1 januari 2023. Det bedöms inte finnas några ändringar som innebär någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning.

Förändringar i svenska regelverk

Förändringar under 2023 har inte haft någon väsentlig påverkan på Kvalitenas redovisning.

Standarder, ändringar och tolkningar som ännu inte trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid av koncernen

Omarbetningar i befintliga standarder och i övrigt godkända nya standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretation Committee som träder i kraft först under kommande räkenskapsår bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens resultat eller finansiella ställning. Samma sak gäller svenska regelverk. DR

Klassificering med mera

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

Klassificering av förvärv. Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3. En individuell bedömning sker för varje enskilt förvärv. Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier: förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Kvalitenas bedömning för samtliga genomförda förvärv innebär att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv.

Tillgångsförvärv. Vid förvärv av dotterbolag som utgör ett tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Transaktionskostnader läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell rabatt för ej skattemässigt avdragsgillt anskaffningsvärde minskar istället fastighetens anskaffningsvärde.

Rörelseförvärv. Vid rörelseförvärv där överförd ersättning överstiger det verkliga värdet av förvärvade nettotillgångar och övertagna skulder som redovisas separat, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ, så kallad förvärv till lågt pris redovisas denna direkt i årets resultat. Vid rörelseförvärv utgår full uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna mellan tillgångens verkliga värde och deras skattemässiga värde.

Konsolideringsprinciper

Dotterbolag

Dotterbolag är bolag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget Kvalitena AB. Dotterbolag är alla de bolag (inklusive bolag för särskilt ändamål) där koncernen är exponerad för rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över Bolaget. Detta följer vanligen av ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtten. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat bolag. Dotterbolag konsolideras enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag beaktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder och eventuella förpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I förvärvsanalysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels eventuella innehav utan bestämmande inflytande, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventuella förpliktelser. Dotterbolags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då bestämmande inflytandet upphör.

Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Omräkning av utländsk verksamhet till svenska kronor

Omräkning av räkenskaper till svenska kronor för utländsk verksamhet sker genom att balansräkningen omräknas till balansdagens kurs, förutom eget kapital som omräknas till historisk anskaffningskurs, medan resultaträkningen omräknas till periodens genomsnittskurs. Uppkomna omräkningsdifferenser redovisas i övrigt totalresultat.

Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden

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. Undantag har gjorts för vissa innehav, som trots ägarandel på mer än 20% inte redovisas som intresseföretag, då koncernen ej har något betydande inflytande i dessa företag. I koncernredovisningen redovisas innehav i intresseföretag i enlighet med 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.

Koncernens andel av resultat som uppkommit efter förvärvet redovisas i resultaträkningen och dess förändringar i övrigt totalresultat efter förvärvet redovisas i övrigt totalresultat motsvarande ändringar av innehavets redovisade värde. När koncernens andel i ett intresseföretags förluster uppgår till eller överstiger dess innehav i intresseföretaget, inklusive eventuella fordringar utan säkerhet, redovisar koncernen inte ytterligare förluster, om inte koncernen har påtagit sig legala eller informella förpliktelser eller gjort betalningar för intresseföretagets räkning.

Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för investeringen i intresseföretaget. Om så är fallet, beräknar koncernen nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan intresseföretagets återvinningsvärde och det redovisar värdet och redovisar beloppet i "Resultatandel intresseföretag" i resultaträkningen.

Samarbetsarrangemang

Som samarbetsarrangemang räknas gemensamt ägda företag där Kvalitena innehar 50% av rösterna och där parterna har ett gemensamt bestämmande inflytande. Beroende på förutsättningarna redovisas innehaven som joint ventures eller som gemensamt bedriven verksamhet. Kvalitena redovisar några innehav som joint venture i enlighet med kapitalandelsmetoden, vilken beskrivs under avsnittet "Intresseföretag".

JR

Innehav utan bestämmande inflytande

I ej helägda dotterbolag redovisas innehav utan bestämmande inflytande som utomstående aktieägares andel av dotterbolagets eget kapital. Denna post ingår som en del av Kvalitenas eget kapital. I resultaträkningen ingår andelen hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande. Upplysning om andelen av resultatet hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande redovisas i anslutning till resultaträkningen. 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.

Försäljning av dotterbolag

När koncernen inte längre har ett bestämmande inflytande, värderas kvarvarande innehav till verkligt värde vid tidpunkt när den förlorar bestämmande inflytandet. Ändring i redovisat värde redovisas i resultaträkningen. Det verkliga värdet används som det första redovisade värdet och utgör grund för den fortsatta redovisningen av det kvarvarande innehavet som intresseföretag, joint venture eller finansiell tillgång.

Intäkter

Nettoomsättning

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Hyresrabatter periodiseras över hyresavtalets löptid. Hyrestillägg redovisas i den period som tillägget avser. Tillägg baserade på förbrukning som preliminärdebiteras och intäktsredovisas i den period tillägget avser med regelbunden avräkning mot faktisk kostnad. Ersättningar för de åtaganden som koncernen ikläder sig i hyresavtalen såsom att förse lokalerna med t ex värme, kyla, snöskottning och sophämtning är en integrerad del av hyran eftersom hyresgästerna inte kan påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförande och redovisas därför enligt IFRS 16. Som nettoomsättning redovisas även intäkter från fakturerad hyresförvaltning samt övriga fakturerade tjänster och kostnadsersättningar.

Övriga intäkter

I posten övriga intäkter ingår bland annat försäkringsersättning och övrig kostnadsersättning.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Den realiserade värdeförändringen för sålda fastigheter bygger på skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde vid senaste bokslutstillfället och det pris som fastigheterna sålts för. Tidigare års upparbetade realiserade värdeförändringar ingår i fastigheternas verkliga värde och synliggörs därför inte i den realiserade värdeförändringen.

Segmentsredovisning

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. Koncernens verksamhet omfattar förvaltning av ett relativt homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga och uppföljning av koncernens verksamhet sker härav som ett segment. Alla anläggningstillgångar finns i Sverige och USA, ur uppföljningssynpunkt är det inte av intresse vart fastigheten är belägen, utan det väsentliga är att den faller inom ramen för affärsiden.

Rörelsekostnader

Fastighetskostnader

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, fastighetsskatt, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

Personalkostnader, ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda utgörs av löner och andra ersättningar samt pensioner. Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner och dessa redovisas som en kostnad i den period som erlagda premier är hänförliga till.

Övriga externa kostnader

Till övriga externa kostnader klassificeras kostnader som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen såsom kostnader för koncernledning, affärsutveckling, fastighetsutveckling och finansiering.

Rörelseresultat

Rörelsens intäkter minus rörelsens kostnader samt resultat från andelar i joint venture och intresseföretag.

Finansiella intäkter och finansiella kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar, utdelningsintäkter samt räntekostnader på lån. Räntekostnader samt ränteintäkter redovisas enligt effektivräntemetoden. Den effektiva räntan motsvarar nuvärdet av förväntade framtida betalningsflöden under den förväntade löptiden på det finansiella instrumentet och inkluderar således periodiserade belopp av emissionskostnader och liknande direkta transaktionskostnader för att uppta lån. Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning fastställs. Realiserade och orealiserade vinster och förluster på finansiella placeringar samt derivatinstrument som används inom den finansiella verksamheten redovisas som värdeförändringar under egen rubrik i resultaträkningen.

DR

Skatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, 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 i eget kapital. Aktuell skatt och uppskjuten beräknas utifrån gällande skattesats om 20,6% (20,6%).

Aktuell inkomstskatt

Aktuell skatt beräknas utifrån redovisat resultat med tillägg för ej avdragsgilla poster samt med avdrag för ej skattepliktiga intäkter. Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs via bolag, redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när de inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas. Uppskjuten skatt redovisas till nominella värden, utan diskontering. Förutom tidsfaktor beaktas heller inte att fastigheter ofta kan säljas på ett skatteeffektivt sätt. Den verkliga skattekostnaden vid en fastighetsförsäljning kan därför avvika från den skatteskuld som Kvalitena tidigare beaktat i redovisningen.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag.

Finansiella instrument består av fyra grupper: lånefordringar och kundfordringar, finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, finansiella tillgångar som kan säljas samt finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller, eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderas bolaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Inga omklassificeringar inom IFRS olika värderingshierarkier har skett under 2023.

Koncernen klassificerar sina finansiella instrument i följande kategorier. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte instrumenten förvärvats.

Lånefordringar och kundfordringar

Finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad, redovisas som fordringar. Finansiella tillgångar klassificeras som upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via resultaträkningen eller verkligt värde via övrigt totalresultat baserat på karaktären hos tillgångens kassaflöde och på den affärsmodell som tillgången omfattas av.

Fordringar som inte är derivat uppfyller kriteriet för kontraktssliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktssliga kassaflöden. Fordringarna redovisas därmed till upplupet anskaffningsvärde. I koncernen finns lånefordringar, hyresfordringar, övriga fordringar, främst moms- och skattefordringar, samt fordringar hänförligt till sålda fastigheter. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar. Kreditreservering för förväntade förluster på fordringar görs vid fordrans uppskott baserat på historik och bedömning av förlustrisk. Fordringar i moderbolag på dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde.

28

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.

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. Koncernen har värdepapper i denna kategori som 2022 och 2023 har redovisats mot övrigt totalresultat i koncernen.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Leverantörsskulder och liknande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde.

Rapport över kassaflöden

Rapport över kassaflöden är upprättad enligt indirekt metod. Kassaflöden från realiserade värdeförändringar i samband med försäljning av fastigheter redovisas tillsammans med övrig försäljningslikvid under investeringsverksamheten. Köp och försäljning av fastigheter via bolag som är tillgångsförvärv redovisas på separat rad som förvärv av koncernföretag/fastigheter respektive försäljning av koncernföretag/fastigheter.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Långfristiga fordringar, kundfordringar och övriga fordringar

Långfristiga fordringar och övriga fordringar är fordringar som innehas utan avsikt att idka handel med fordringsrätten. Om den förväntade innehavstiden är längre än ett år utgör de långfristiga fordringar och om den är kortare utgör de kortfristiga fordringar och kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Nedskrivning av kundfordran sker när det finns risk för att hela eller delar av fordran ej erhålls. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

Skulder

Skulder avser lån och rörelseskulder. Lånen tas upp till anskaffningsvärde. I samband med upptagandet av nya, eller omförhandling av existerande kreditfaciliteter kan kostnader såsom arvoden och uppläggningsavgifter uppstå vilka i förekommande fall har periodiserats över lånets löptid. Rörelseskulder redovisas när motparten har levererat tjänst eller vara, även om fakturan ej erhållits. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde i enlighet med IFRS 13 nivå 3. Se även not 15. Kvalitena värderar sitt fastighetsbestånd enligt följande. Förvaltningsfastigheter värderas externt eller internt en gång per år samt interna bedömningar i samband med kvartalsrapportering. Värderingsmodellen som används är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Tillkommande utgifter som är värdehöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Övriga materiella tillgångar

Maskiner och inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för gjorda avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningen sker linjärt under den uppskattade nyttjandeperioden och påbörjas när tillgången är färdig att användas i verksamheten. När maskiner och inventarier redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärde när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma bolaget till del. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Maskiner och inventarier tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst eller förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i Resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttras, såsom övrig intäkt eller övrig kostnad. Tillgångarnas restvärde, nyttjandeperiod och avskrivningsmetod granskas i slutet av varje räkenskapsår och justeras om så behövs framåtriktat i slutet av varje redovisningsperiod. Sedvanliga utgifter för underhåll och reparation kostnadsförs när de uppstår, men utgifter för betydande förnyelser och förbättringar redovisas i balansräkningen och skrivs av under den återstående nyttjandeperioden för den underliggande tillgången.

DR

Avskrivningsprinciper maskiner och inventarier

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Beräknade nyttjandeperioder, maskiner och inventarier fem till tio år. Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

Leasing

Leasing enligt IFRS 16

Från och med 1 januari 2019 tillämpar Kvalitena de nya reglerna för leasingredovisning enligt IFRS 16.

Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer därmed inte att skrivas av. Värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling. Kostnader för tomträttsavgälder redovisas i sin helhet som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med tidigare tillämpning enligt IAS 17.

Koncernen presenterar nyttjanderättstillgångar och leasingskulder som egna poster i balansräkningen.

För leasingavtal med kort leasingperiod eller mindre värde redovisas ej nyttjanderättstillgång respektive leasingskuld utan leasingavgifter för dessa avtal redovisas linjärt över leasingperioden.

Leasegivare

Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till koncernens förvaltningsfastigheter, är sett ur redovisningsperspektiv, att betrakta som leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter samt not 4.

Leasetagare

När ett leasingavtal har tecknats redovisas åtagandet att betala leasingavgifterna som en leasingskuld efter diskontering och rätten att nyttja den underliggande tillgången under leasingperioden redovisas som en tillgång. Avskrivningar på tillgångarna och ränta på leasingskulden redovisas i resultaträkningen. Leasingavgifter redovisas dels som en betalning av ränta, dels som en amortering av leasingskulden. Förändringar i leasingavtalen kan medföra en omvärdering av skulden och en justering av tillgångens redovisade värde.

Nedskrivningar

Det redovisade värdet på koncernens tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Nedskrivningar sker när det redovisade värdet överstiger det skattemässiga återvinningsvärdet. Bedömning sker för varje enskild tillgång. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen. Återvinningsvärdet är det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången. Undantag från nedskrivningsprinciperna görs för materiella anläggningstillgångar som innehåller för försäljning, förvaltningsfastigheter och uppskjutna skattefordringar som värderas enligt särskilda regler vilket beskrivs på respektive ställen i redovisningsprinciperna.

Utdelningar

Lämnad utdelning

Utdelningar redovisas som minskning av eget kapital och skuld efter det att årsstämman/extra bolagsstämma godkänt utdelningen.

Erhållen utdelning

Se nedan under moderbolagets redovisningsprinciper.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av kontant lön, bonus och pensionsinbetalningar redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Motsvarande gäller även sociala kostnader såsom arbetsgivaravgifter, semesterlön, betald sjukfrånvaro etc.

Pensioner och andra ersättningar efter anställning kan klassificeras som avgiftsbestämda planer eller förmånsbestämda planer. Kvalitenas åtagande för pensioner utgörs av avgiftsbestämda planer, vilka fullgörs genom fortlöpande utbetalningar till fristående myndigheter eller organ vilka administrerar planerna. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår. Endast avgiftsbestämda planer finns per balansdagen.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

DR

Eventualförpliktelser

En eventalförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Monetära tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, redovisning för juridisk person. Även av rådet för finansiell rapporterings uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2, innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till IFRS. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter. Uppställningsformen för Resultat- och Balansräkning följer årsredovisningslagen.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

I de fall moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta nedan.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÄRL anskaffningsvärdeметoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

Andelar i dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdeметoden. Värdet på andelarna i dotterbolag prövas kontinuerligt. Om det bokförda värdet på andelarna överstiger det koncernmässiga görs en nedskrivning som belastar resultatet. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna. Erhållen utdelning redovisas som intäkt oavsett om dessa härrör från vinstmedel som intjänats före eller efter förvärvet. I händelse av utdelningar som härrör från vinstmedel som intjänats före förvärvet görs en nedskrivningsprövning av andelarna.

Andelar i joint venture och intresseföretag

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott för juridiska personer

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln, det vill säga som bokslutsdisposition i enlighet med RFR 2/IAS 27. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras som aktier i dotterbolag hos givaren, i den mån nedskrivning inte erfordras.

Erhållen utdelning

Utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Enligt RFR 2 får moderbolag redovisa anteciperad utdelning från dotterbolag i det fall moderbolaget har rätt att ensamt besluta om värdeöverföringens storlek och moderbolaget, innan dess finansiella rapporter publiceras, fattat beslut beträffande värdeöverföringens storlek.

Leasing

IFRS 16 tillämpas inte i moderföretaget enligt undantaget i RFR2.

Uppställningsform för resultat- och balansräkning

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

22

Not 3 Finansiell riskhantering

Kvalitenas verksamhet finansieras av eget samt externt tillhandahållet kapital. Kapitalkostnaden utgör Kvalitenas enskilt största kostnad. Som en följd av detta exponeras Kvalitena för ett antal finansiellt relaterade risker, däribland pris-, ränte-, finansierings och kreditrisk. Koncernens finansieringspolicy reglerar hur de finansiella riskerna ska hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. I det fall inget annat anges avser nedanstående angivna belopp koncernen.

Prisrisk

Prisrisk avser risken för att verkligt värde av/eller framtida kassaflöden avseende ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser (andra än sådana som härrör från ränta- eller valutarisk). Kvalitenas innehav i noterade och onoterade bolag, som ej klassificeras som intressebolag eller joint venture, klassificeras som tillgångar som kan säljas. En orealiserad värdeförändring på en finansiell tillgång i denna kategori redovisas i övrigt totalresultat, med undantag för eventuella nedskrivningar. Nedskrivningar sker om värdeminskningen bedöms att vara långvarig och betydande. En sådan nedskrivning redovisas i resultaträkningen. En förändring av marknadspris på dessa tillgångar illustreras i nedstående tabell för +/- 5 resp. +/- 10 procentenheter.

Känslighetsanalys

Mkr	-10,0%	-5,0%	5,0%	10,0%
Förändring värdepapper redovisade till verkligt värde	-6,7	-3,3	3,3	6,7

Ränterisk

Ränterisk är risken att verkligt värde, eller framtida kassaflöden, från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Räntekostnader är bolagets mest väsentliga kostnadspost och uppgick vid årets utgång till totalt 290,5 mkr (240). Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 4 219 mkr (4 389). I enlighet med Kvalitenas redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 52 mkr (70) av de räntebärande skulderna redovisats som förutbetalda ränta. Rensat för denna periodisering uppgår således de totala räntebärande skulderna till 4 271 mkr (4 459). Koncernens enskilt största lån utgörs av det säkerhetsställda fastighetslånet om 1 012 mkr (1 130) med en fast räntesats om 2,19% (2,19%). Koncernen hade vid periodens utgång fastförräntade låneavtal om 71,2 % av den totala lånestocken. Redovisat värde uppgår till 3 043,1 mkr (se not 36) med gällande kapitalbindningstrutkur och givet att det på den svenska marknaden är en rörlig ränta i paritet med Kvalitenas obligationsränta (f.n 6,0%+ Stibor3m), 7,5% för juniora krediter och 2,19% + Stibor3M för seniora krediter, motsvarar vid periodens utgång det verkliga värdet av fastförräntade lån 2 988,2 mkr. Den rörliga räntan på marknaden i USA antas vara 12,0% för ej säkerställda krediter, 13,5% för juniora krediter och 8,2% för seniora krediter. Givet exponeringen vid årets utgång skulle en förändring av marknadsräntan om 100 bps medföra en ökad räntekostnad om 12,3 mkr. Räntebindningsstrukturen vid periodens utgång framgår av nedanstående tabell. Avseende räntetäkter hänförliga till koncernens utlåning, i huvudsak till moderbolag och intressebolag, så är i all väsentlighet utlåningen fastförräntad och således föreligger det ingen ränterisk hänförlig till eventuella förändringar i marknadsräntor.

Räntebindningsstruktur 2023-12-31

Kvalitena koncern

Jämförelsetal föregående år inom parantes.

Förfallotidpunkt (År)	Volym (Mkr)		Snittränta (%)	Andel (%)
2023	837,0	(1 504,5)	11,6	19,6
2024	937,3	(437,6)	11,18	22,0
2025	33,5	-	4,75	0,8
2026	1 107,2	(1 151,8)	2,43	25,9
2027	0,5	(0,4)	5,6	0,0
2027-	1 355,8	(1 364,8)	4,17	31,7
Summa	4 271,3	(4 459,1)	6,72	100,0

Räntebindningsstruktur 2023-12-31

Kvalitena moderbolag

Jämförelsetal föregående år inom parantes.

Förfallotidpunkt (År)	Volym (Mkr)		Snittränta (%)	Andel (%)
2023	760,0	(901,6)	12,1	81,7
2024-	170,3	-	26,4	18,3
Summa	930,3	(901,6)	14,7	100,0

22

Finansierings, refinansierings- och likviditetsrisk

Kvalitenas direkta finansieringsrisk bedöms vara inom en rimlig nivå då Kvalitena har en soliditet om 22,7 % (42,7 %) och bolagets tillgångsmassa till största del består av en väldiversifierad fastighetsportfölj med en betydande andel bostadsfastigheter i Stockholms innerstad och likvida medel. Den indirekta finansieringsrisken, dvs i intressebolagen, kan komma att påverka dessa bolags värde negativt och därmed Kvalitena via ägandet i dessa.

Med refinansierings- och likviditetsrisk avses risken att kostnaden blir högre och finansieringsmöjligheterna begränsade när lån ska omsättas samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Koncernen minimerar risken genom en soliditet, som sett över tiden, ska uppgå till minst 30% på koncernnivå. Merparten av lånen upptas från kreditgivare med hög kreditrating. Kvalitenas soliditet understiger 30% därför uppfyller Bolaget inte per 31 december 2023 alla finansiella åtaganden i befintliga kreditavtal. För ytterligare information om förfallna krediter se not 27.

Kapitalbindningsstruktur 2023-12-31

Kvalitena koncern

Jämförelsetal föregående år inom parantes.

Förfallotidpunkt (år)	Lånebelopp (Mkr)		Andel (%)
2023	837,0	(527,9)	19,6
2024	727,3	(1 183,3)	17,0
2025	33,5	-	0,8
2026	1 107,2	(1 151,8)	25,9
2027	210,5	(210,7)	4,9
2027-	1 355,80	(1 385,4)	31,7
Summa	4 271,3	(4 459,1)	100,0

Kapitalbindningsstruktur 2023-12-31

Kvalitena moderbolag

Jämförelsetal föregående år inom parantes.

Förfallotidpunkt (år)	Lånebelopp (Mkr)		Andel (%)
2023	760,0	(161,0)	81,7
2024	170,3	(720,0)	18,3
2024-	-	(20,6)	-
Summa	930,3	(901,6)	100,0

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 37,8 (50,3) månader.

Kortfristiga skulder förfaller i allt väsentligt till betalning inom 360 dagar från balansdagen. Lån från kreditinstitut antas refinansieras vid förfall. Beräknat belopp att amortera enligt befintliga låneavtal uppgår till 264,7 mkr (261,5) för koncernen.

Övriga långfristiga skulder ej räntebärande uppgår i koncernen till 0,4 mkr (1,2), varav förfaller senare än fem år efter balansdagen 0 mkr (0) se not 28. För moderbolaget uppgår övriga långfristiga skulder ej räntebärande till 0 mkr (0), varav förfaller senare än fem år efter balansdagen 0 mkr (0) se not 28.

Kreditrisk

Kreditrisk är risken för Kvalitenas motparter inte fullgör sina förpliktelser och att eventueellt erhållna säkerheter inte täcker fordringsbeloppet och därigenom orsakar Kvalitena en finansiell förlust. Kreditrisken beaktas alltid vid uthyrning, investeringar samt utlåning till bolag inom koncernen. Bolaget genomför löpande analys av motparternas återbetalningsförmåga samt finansiella ställning för att bedöma kreditrisken.

DR

Exponering avseende kreditrisk

	Koncern 2023-12-31	Koncern 2022-12-31	Moderbolaget 2023-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Kundfordringar	90 889	56 593	17 906	-
Fordringar hos koncernföretag	217 503	618 275	938 892	1 173 903
Fordringar hos joint venture och intressebolag	379 435	546 743	285 390	287 839
Övriga långfristiga fordringar	72 410	46 849	47 233	43 029
Övriga kortfristiga fordringar	100 994	143 922	86 373	125 780
Upplupna intäkter	79 921	56 234	95 565	58 523
Likvida medel, kassa och bank	85 333	92 118	12 887	31 832
Summa	1 026 485	1 560 734	1 484 246	1 720 906

Förfallotider för kundfordringar anges nedan. För övriga fordringar ovan är en fordran om 90 mkr förfallen till betalning, därav reserverad befarad förlust 60 mkr. Löpande förhandling rörande denna förfallna fordran pågår. Övriga fordringar förfaller vid anmodan. Samtliga löper med fast ränta, den genomsnittliga räntan för koncernföretag, joint venture och intressebolag samt övriga räntebärande fordringar uppgick vid årets utgång till 6,38% (4,13). Redovisat värde bedöms i allt väsentligt motsvaras av verkligt värde.

Nedskrivningar

Accumulerade nedskrivningar har skett av kundfordringar enligt följande:

Tkr	Koncern 2023	Koncern 2022	Moderbolag 2023	Moderbolag 2022
Kundfordringar	97 033	61 421	17 906	-
Reserv osäkra kundfordringar	-6 144	-4 828	-	-
Summa kundfordringar	90 889	56 593	17 906	0
Förfallostruktur kundfordringar				
Förfallet 0-29 dgr	59 545	43 639	17 906	-
Förfallet 30-89 dgr	2 002	1 340	-	-
Förfallet 90- dgr	35 486	16 442	-	-
Reserv osäkra kundfordringar	-6 144	-4 828	-	-
Summa kundfordringar	90 889	56 593	17 906	0

Kundfordringar äldre än 90 dagar och ej nedskrivna 29,3 mkr (11,6) avses i huvudsak kundfordringar hos koncern- och intressebolag 24,4 mkr.

DR

Not 4 Intäkternas fördelning

Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning fördelas sig enligt följande:
Hyreskontrakten redovisas som operationella leasingavtal.

Tkr	Koncern 2023	Koncern 2022	Moderbolag 2023	Moderbolag 2022
Hyra bostäder	7 282	8 957	-	-
Hyra lokaler	427 453	398 605	-	-
Hyra garage och parkeringsplatser	11 603	7 967	-	-
Övriga fakturerade tjänster och kostnadsersättningar	-1 347	3 175	-	-
Summa nettoomsättning	444 991	418 704	0	0

För räkenskapsåret 2023 uppgick koncernens nettoomsättning till 445,0 mkr (418,7) vilket avser hyresintäkter för uthyrda lokaler och bostäder 434,7 mkr (407,6), hyresintäkter för parkering 11,6 mkr (8,0) samt fakturerade tjänster och varor samt kostnadsersättningar -1,3 mkr (3,2). Av de totala hyresintäkterna avser 380,2 mkr (344,3) intäkter från fastigheterna i USA. I hyresintäkten för lokaler ingår tillägg som debiterats till hyresgäst såsom kostnader för värme, el, fastighetsskatt och indexuppräknig av grundhyran.

Ingen enskild hyresgäst står för över 10% av de totala hyresintäkterna.

Hyreskontraktens förfallostruktur

Hyreskontraktens förfallostruktur visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller per år.
Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens årsvärde. Koncernens viktade hyresduration för aktiva komersiella kontrakt uppgår till 4,6 år.

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Årshyra, mkr	Andel
2024	47	20 638	51,3	11,6%
2025	50	24 391	39,1	8,9%
2026	37	21 000	48,1	10,9%
2027	27	23 942	52,7	11,9%
2028	21	18 250	44,4	10,1%
>2028	67	62 132	138,5	31,4%
Delsumma	249	170 354	373,9	84,8%
Bostäder	52	43 500	5,7	1,3%
Vakanser	131	34 819	61,3	13,9%
Summa	432	248 672	440,9	100,0%

Avtalade framtida hyresintäkter	Årshyra, mkr*
Avtalade hyresintäkter år 1	347,4
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	915,4
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	402,5
Delsumma	1 665,4
Bostäder	5,7
Summa	1 671,0

* Avser endast bashyra, ej index och eventuella tillägg

Övriga intäkter

Tkr	Koncern 2023	Koncern 2022	Moderbolag 2023	Moderbolag 2022
Resultat vid avyttring av koncernens tillgångar	74	-	74	-
Försäkrings- och kostnadsersättning	42 516	47 806	-	692
Övrigt	745	4 732	-	-
Summa övriga intäkter	43 336	52 539	74	692

28

Not 5 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick 2023 till 231,2 mkr (169,5). I detta belopp ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt samt indirekta fastighetskostnader för fastighetsadministration såsom hyresadministration, förvaltningskostnader och uthyrningskostnader. I flertalet av de kommersiella lokalhyreskontrakten avtalas att hyresgästen står för vissa fastighetskostnader, i vissa fall har även tecknats så kallade "triple netavtal" vilket innebär att hyresgästen själv är avtalspart och står för alla drift- och underhållskostnader.

Tkr	Koncern 2023	Koncern 2022	Moderbolag 2023	Moderbolag 2022
El- och värmekostnader	-19 477	-18 754	-	-
Driftskostnader	-56 764	-46 084	-	-
Reparation och underhåll	-113 470	-54 447	-	-
Fastighetsskatt	-31 791	-37 770	-	-
Övriga fastighetskostnader	-9 699	-12 430	-	-
Summa fastighetskostnader	-231 201	-169 486	0	0

Drift- och underhållskostnader

I drift- och underhållskostnader ingår kostnader för bland annat el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, reparationer och underhåll. I de fall fastighetsägaren tecknar avtal för drift- och underhållskostnader vidaredebiteras i många fall lokalhyresgästen i form av tillägg till hyran. Driftskostnaderna uppgick under år 2023 till 76,2 mkr (64,8) och underhållskostnaderna uppgick till 113,5 mkr (54,4). För fastigheterna i USA uppgick de totala driftskostnaderna till 67,1 mkr (51,6) och underhållskostnaderna till 106,8 mkr (49,0).

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten uppgick 2023 till 31,8 mkr (37,8) fördelat på Sverige 4,0 mkr (3,6) och USA 27,8 mkr (34,2). I Sverige är fastighetsskatten en statlig skatt som betalas årsvis i procent av fastställda taxeringsvärden. För lokaler som klassificeras som lager-/industrilokaler utgår fastighetsskatt med 0,5% av taxeringsvärdet. För kontors-/butikslokaler uppgår fastighetsskatten till 1% av taxeringsvärdet. För bostäder utgår en fastighetsavgift som uppgår till 1 589 kr (1 519) per lägenhet. I USA varierar skattesatserna mellan 0,2% och 4% beroende på i vilken kommun fastigheterna är belägna i och baseras på ett uppskattat marknadsvärde. Årets kostnad för fastigheterna i USA uppgår till ca 1% (1%) av det genomsnittliga marknadsvärdet.

Övriga fastighetskostnader

I övriga fastighetskostnader ingår kostnader för bland annat fastighetsförsäkring, kostnader för uthyrning och fastighetsadministration, totalt 2023 9,7 mkr (12,4).

Not 6 Medelantal anställda, personalkostnader, pensioner och övrigt

	Koncern 2023	Koncern 2022	Moderbolag 2023	Moderbolag 2022
<i>Medelantal anställda koncernen:</i>				
Medelantalet anställda	32	34	-	-
varav kvinnor	14	16	-	-
varav USA (varav kvinnor)	13 (7)	12 (6)	-	-

	Koncern 2023-12-31	Koncern 2022-12-31	Moderbolag 2023-12-31	Moderbolag 2022-12-31
<i>Könsfördelning inom företagsledningen:</i>	Kvinnor/män	Kvinnor/män	Kvinnor/män	Kvinnor/män
Styrelseledamöter och Vd	1 / 3	1 / 3	1 / 3	1 / 3
Övriga ledande befattningshavare	- / -	- / -	- / -	- / -
	1 / 3	1 / 3	1 / 3	1 / 3

Tkr	Koncern 2023	Koncern 2022	Moderbolag 2023	Moderbolag 2022
<i>Löner och andra ersättningar:</i>				
Styrelse och verkställande direktör	3 489	2 691	1 000	1 000
Övriga anställda	21 013	22 856	-	-
	24 502	25 547	1 000	1 000
<i>Sociala kostnader:</i>				
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	765	891	-	-
Pensionskostnader för övriga anställda	1 028	1 161	-	-
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	6 474	6 234	-	-
	8 267	8 286	0	0

Ersättningar och övriga förmåner till styrelse och ledande befattningshavare 2023

	Lön/arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
Styrelseordförande, Seth Lieberman	1 000	-	-	1 000
Verkställande direktör, Harald Pousette	1 796	56	447	2 298
Styrelseledamot, Hans Lycketorp	693	128	318	1 139
Styrelseledamot, Fanny Andersson	-	-	-	-
Övriga ledande befattningshavare	-	-	-	-
	3 489	184	765	4 438

Ersättningar och övriga förmåner till styrelse och ledande befattningshavare 2022:

	Lön/arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
Styrelseordförande, Seth Lieberman	1 000	-	-	1 000
Verkställande direktör, Harald Pousette	1 691	48	573	2 312
Styrelseledamot, Hans Lycketorp	-	-	318	318
Styrelseledamot (från 2022-06-21), Fanny Andersson	-	-	-	-
Övriga ledande befattningshavare	-	-	-	-
	2 691	48	891	3 630

Uppsägning och avgångsvederlag

Verkställande direktör har en med bolaget ömsesidig uppsägningstid om tolv månader inget avgångsvederlag är avtalat.

Not 7 Övriga externa kostnader

I övriga externa kostnader ingår bl a kostnader för koncernledning, styrelse, data, marknadsföring, finansiella rapporter samt revisionsarvode.

Till koncernens revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

Tkr	Koncern 2023	Koncern 2022	Moderbolag 2023	Moderbolag 2022
Baker Tilly Rådek AB				
Revisionsuppdrag	3 295	2 502	2 431	1 463
Övriga tjänster	-	7	-	-
Summa	3 295	2 509	2 431	1 463
ADKF USA				
Revisionsuppdrag	-	1 264	-	-
Övriga tjänster	-	-	-	-
Summa	0	1 264	0	0
Övriga bolag				
Revisionsuppdrag	-	7	-	-
Övriga tjänster	-	-	-	-
Summa	0	7	0	0
	3 295	3 780	2 431	1 463

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitets tjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

Not 8 Avskrivning materiella anläggningstillgångar

Tkr	Koncern 2023	Koncern 2022	Moderbolag 2023	Moderbolag 2022
Maskiner och andra tekniska anläggningstillgångar	-2 413	-2 834	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	-5 639	-6 296	-105	-61
Transportmedel	-5 405	-6 824	-	-
Summa	-13 457	-15 953	-105	-61

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

Tkr	Moderbolag 2023	Moderbolag 2022
Utdelning från koncernföretag	11 500	370 850
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i koncernföretag	-20 796	75 869
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-580 839	-113 412
Återföring av nedskrivning av andelar koncernföretag	3 942	2 801
Summa	-586 193	336 108

Realisationsresultat vid avyttring av andelar i koncernföretag avser till största delen - 20,7 mkr slutlig avräkning vid försäljning av koncernföretaget Kvalitena Kvarnholmen AB under år 2021.

Nedskrivning av andelar i koncernföretag är hänförligt till bolagen Kvalitena Industrihus Örebro Holding AB 345,1 mkr (0), Biskopsuddens fastighetsförvaltning AB 51,4 mkr (6,6), Slottsfabriken Egendomsförvaltning AB 15,4 mkr (31,9), Fastighets AB Idbäcken 12,3 mkr (0), IFly Hangar 7 AB 37,4 mkr (0) och Kvalitena Industrier AB 107,7 mkr (2,0), total nedskrivning för dessa bolag 569,3 mkr (40,5).

Nedskrivning av andelar i koncernföretag beror till största delen av negativa värdeförändringar av förvaltningsfastigheter, Kvalitena Industrihus Örebro Holding AB 345,1 mkr hänförligt till fastighetsbeståndet i USA, Biskopsuddens fastighetsförvaltning AB 51,4 mkr, Fastighets AB Idbäcken 12,3 mkr, och IFly Hangar 7 AB 37,4 mkr, totalt 446,2 mkr.

Nedskrivning av andelarna i Kvalitena Industrier AB påverkas av bolagets negativa resultat från andelarna i intressebolagen Choki AB och Sterling Shipping Ltd.

Nedskrivningen av Slottsfabriken Egendomsförvaltning AB är gjord mot bakgrund av det negativa resultatet i bolaget. Det negativa resultatet i Slottsfabriken Egendomsförvaltning AB förväntas minska genom kostnadsbesparingar.

DR

Not 10 Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag

Tkr	Koncern 2023	Koncern 2022	Moderbolag 2023	Moderbolag 2022
Resultatandel från andelar i joint venture	8 940	27 193	-	-
Resultat vid avyttring av andelar i joint venture	-	-	-	-
Resultatandel från andelar i intresseföretag	-288 283	-80 521	-	-
Resultat vid avyttring av andelar i intresseföretag	3 585	-6 695	-	-
Utdelning från intresseföretag	-	-	22 476	27 085
Realisationsresultat vid avyttring och avveckling av andelar i intresseföretag	-	-	16 165	-8 242
Nedskrivning och återföring av nedskrivning av andelar i intresseföretag	-	-	-182 550	-51 296
Summa	-275 759	-60 023	-143 910	-32 452

Kvalitena har under 2023 redovisat positiv resultatandel från joint venture-bolaget Green Deer Holding AB om 17,5 mkr samt negativ resultatandel från joint venture-bolaget Sveavalvet AB om -9 mkr.

Resultatandelar från intresseföretag har belastats med ett negativt resultat från intressebolagen Svenskt Industriflyg AB, Kvalitena Ventures AB, Choki AB, och Sterling Shipping Ltd om -274,2 mkr. Övriga intressebolag belastas med netto negativt resultat om -14,1 mkr. För ytterligare upplysningar se not 19.

Resultat vid avyttring av intresseföretag uppgår till 3,6 mkr. Avyttring av Broadgate Asset Management AB resulterar i positivt resultat om 3,6 mkr.

Not 11 Finansiella intäkter / Ränteintäkter och liknande resultatposter

Tkr	Koncern 2023	Koncern 2022
Finansiella intäkter		
Utdelningar	3 209	7 392
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	30 366	-
Ränteintäkter från koncernföretag	18 608	14 243
Ränteintäkter från joint venture och intresseföretag	23 502	23 633
Ränteintäkter, övriga	19 137	14 875
Valutakursdifferenser på fordringar	-8 907	14 058
Övriga finansiella intäkter	22	528
Summa finansiella intäkter	85 937	74 728

Koncernens finansiella intäkter härrör från utlåning till joint venture och intresseföretag, utlåning till moderbolag, utlåning till systerbolag, resultat från finansiella tillgångar samt koncernens likvida medel.

Tkr	Moderbolag 2023	Moderbolag 2022
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		
Utdelningar	3 209	7 392
Resultat från försäljning av övriga aktier och andelar	-65 390	-70 034
Nedskrivning av övriga aktier och andelar	-2 471	-92 072
Återföring av nedskrivning av övriga aktier och andelar	91 208	47 411
Nedskrivning av fordringar	-489 823	-7 400
Summa resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	-463 267	-114 704

Moderbolagets resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar avser i huvudsak resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav.

I posten nedskrivning av fordringar om 489,8 mkr ingår nedskrivning av fordran på moderbolaget Dorco International B.V. med 422,4 mkr.

Tkr	Moderbolag 2023	Moderbolag 2022
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter från koncernföretag	54 545	31 387
Ränteintäkter från joint venture och intresseföretag	11 126	17 302
Ränteintäkter, övriga	17 807	14 221
Valutakursdifferenser på fordringar	-6 200	4 609
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	77 278	67 519

Moderbolagets ränteintäkter och liknande härrör från utlåning till joint venture och intresseföretag, utlåning till moderbolag, utlåning till koncernföretag samt ränteintäkter och liknande från finansiella tillgångar samt moderbolagets likvida medel.

DR

Not 12 Finansiella kostnader / Räntekostnader och liknande resultatposter

Tkr	Koncern 2023	Koncern 2022
Finansiella kostnader		
Räntekostnader till joint venture och intresseföretag	-2 622	-3 100
Räntekostnader	-287 879	-237 088
Nyttjanderättskostnader, tomträtter	-296	-260
Kostnad vid lösen av obligationslån och andra räntebärande skulder	-78 780	-
Resultat från försäljning av övriga aktier och andelar	-	-70 034
Nedskrivning av övriga aktier och andelar	-	-92 073
Återföring av nedskrivning av övriga aktier och andelar	-	47 411
Nedskrivning av fordringar	-493 302	-8 261
Kostnader för hyres- och driftsnettogarantier	-7 360	-7 346
Förlust borgensåtagande	-10 000	-
Övrigt	-2 173	-3 378
Summa finansiella kostnader	-882 412	-374 129

Finansiella kostnader är till övervägande del kostnader som uppstår för koncernens räntebärande lån. I koncernens räntekostnader om 287,9 mkr (237,1) ingår dels direkta räntekostnader om 270,3 mkr (222,4) samt 17,6 mkr (14,7) i periodiserade upplåningskostnader. I finansiella kostnader ingår kostnader vid lösen av räntebärande skulder om 78,8 mkr varav 76 mkr är periodiserade upplupna kostnader för moderbolagets obligationslån. I koncernens finansiella kostnader har avsättning gjorts för hyres- och driftsnettogarantier för under tidigare år avyttrade fastigheter/dotterbolag med 7,4 mkr (7,3). Koncernens finansiella kostnader har belastats med förlust borgensåtagande med 10 mkr samt nedskrivning av fordringar om 493,3 mkr, varav nedskrivning av fordran på moderbolaget Dorco International B.V. uppgår till 422,4 mkr.

Tkr	Moderbolag 2023	Moderbolag 2022
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader till koncernföretag	-7 698	-6 421
Räntekostnader till joint venture och intresseföretag	-2 622	-3 100
Räntekostnader	-114 423	-86 077
Kostnad vid lösen av obligationslån	-77 600	-
Kostnader för hyres- och driftsnettogarantier	-7 360	-7 346
Förlust borgensåtagande	-10 000	-
Valutakursdifferenser på skulder	19	-167
Övrigt	-840	-961
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-220 524	-104 072

Räntekostnader och liknande resultatposter är till övervägande del kostnader som uppstår för moderbolagets räntebärande lån. I moderbolagets räntekostnader om 124,7 mkr (95,6) ingår dels direkta räntekostnader om 113,9 mkr (90,6) samt 10,8 mkr (5,0) i periodiserade upplåningskostnader.

I posten kostnad vid lösen av obligationslån 77,6 mkr ingår periodiserad upplupen kostnad om 76 mkr för kvarstående skuld obligationslån om 760 mkr.

Not 13 Bokslutsdispositioner

Tkr	Moderbolag 2023	Moderbolag 2022
Erhållna koncernbidrag	23 000	7 350
Lämnade koncernbidrag	-19 950	-6 559
Moderbolaget totalt	3 050	791

DR

Not 14 Skatt på årets resultat

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Den aktuella skatten har beräknats efter gällande skattesats i Sverige 20,6 procent (20,6%). Den uppskjutna skatten har värderats till 20,6 procent, den skattesats som gäller den dag som skatten beräknas realiseras. Med aktuell skatt menas den skatt som ska betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Årets skattepliktiga resultat skiljer från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. För skillnaden mellan dessa värden har uppskjuten skatt uppbokats med 20,6 procent beroende på när de beräknas uppkomma. Avsikten är att beakta framtida skattekonsekvenser vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag.

Tkr	Koncern 2023	Koncern 2022	Moderbolag 2023	Moderbolag 2022
Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt				
Aktuell skatt				
Årets skatteintäkt / skattekostnad	-1 617	-1 494	-	-
Summa aktuell skatt	-1 617	-1 494	-	-
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skattekostnad eller skatteintäkt:				
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-6 168	-1 827	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	210 002	-169 350	-	-
Summa uppskjuten skatt	203 833	-171 177	-	-
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	202 217	-172 670	-	-
Avstämning av redovisad skatt utifrån skattekostnader				
Resultat före skatt	-2 417 616	499 928	-1 379 691	67 175
Avstämning av effektiv skatt				
Skatt enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	498 029	-102 985	284 216	-13 838
Skatt hänförlig till tidigare år	25	-7	-	-
Effekt av ej uppbokade underskottsavdrag	-32 940	-22 319	-10 777	-5 966
Nyttjat underskott där uppskjuten skattefordran inte varit bokförd	784	10	-	-
Skatteeffekt värdeförändring fastigheter	-71 612	13 875	-	-
Effekt av ej skattepliktigt resultat försäljning koncernbolag/fastigheter	-	-	-4 284	15 629
Effekt av ej skattepliktig utdelning från dotterföretag	-	-	2 369	76 395
Effekt av resultat från andelar i intresseföretag	-56 806	-12 365	7 960	3 882
Effekt av ej avdragsgill nedskrivning andelar dotterföretag och intresseföretag	-	-	-156 446	-33 353
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	22 163	0	19 450	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntenetton	-36 749	-12 698	-24 659	-6 724
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-120 209	-36 856	-117 829	-36 025
Övriga poster	-468	674	-	-
Redovisad skatt	202 217	-172 670	0	0

DR

Not 15 Förvaltningsfastigheter

Tkr	Koncern 2023	Koncern 2022
Förvaltningsfastigheter		
Ingående balans	6 372 017	3 630 297
Nya förvärv av fastigheter via förvärv av dotterbolag samt direktinvestering	-	1 992 337
Investeringar i befintliga fastigheter	41 079	119 497
Försäljningar av fastigheter via försäljning av dotterbolag	-231 084	-329 176
Omräkningseffekt valuta	-122 993	175 514
Värdeförändring *	-1 456 990	783 548
Utgående redovisat värde	4 602 028	6 372 017

* Total värdeförändring i resultaträkningen uppgår till - 1 456 990 tkr (783 548) varav -1 443 367 tkr (744 290) avser värdeförändringar av kvarstående fastigheter och - 13 623 tkr (39 258) värdeförändring motsvarande resultat vid avyttring av fastigheter. Av årets totala värdeförändring om - 1 456 990 tkr (783 548) är -1 073 806 tkr (632 755) hänförligt till fastigheterna belägna i USA.

Koncernens förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdeökning. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs vid utgången av räkenskapsåret 2023 av 99 stycken fastigheter, varav 91 st belägna i USA. Fastigheterna i Sverige har värderats externt och internt under 2023. Externa fastighetsvärderingar i Sverige har utförts av Newsec Sweden AB och Nordier Property Advisors. Huvuddelen av fastigheterna i USA har värderats externt rullande under år 2023.

Tkr	Koncern 2023-12-31	Koncern 2022-12-31
Förvaltningsfastigheter enligt		
Extern värdering USA	1 657 778	4 015 017
Intern värdering USA	1 125 815	-
Extern värdering Sverige	990 000	2 357 000
Intern värdering Sverige	760 000	-
Intern bedömning Sverige	68 435	-
Utgående redovisat värde	4 602 028	6 372 017

Huvudparten av koncernens fastigheter värderas av extern värderingsman med intervaller om ca tolv månader och internvärderas kvartalsvis däremellan. På balansdagen värderades beståndet av förvaltningsfastigheter till 4 602 Mkr (6 372) baserat på en kombination av extern- och internvärderingar.

JK

Samtliga anlitade värderingsföretag är oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation. Värderingen har som huvudmetod utförts genom s k kassaflödeskalkyl av varje fastighet vilket innebär nuvärdeberäkning av bedömda framtida driftsnetton, räntebidrag och investeringar. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida utveckling, fastigheternas marknadsförutsättningar och marknadssituation, marknadsmässiga hyresvillkor samt drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter jämfört med bolagets fastigheter. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. För värderingarna har använts en kalkylperiod mellan 10 år och 12 år (viktade snittet för perioden uppgick till 10,2 år). Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad.

Värderingsparametrar per 2023-12-31

	Min	Max	Viktat snitt
Inflationsantagande, %	2,0	2,0	2,0
Vakansantagande, %	0,0	9,0	3,1
Avkastningskrav, %	1,9	18,0	6,6
Kalkylränta, %	3,9	17,8	6,5
Kalkylperiod, år	10,0	12,0	10,2

Känslighetsanalys

Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Kvalitena koncernens genomsnittliga viktade avkastningskrav per 31 december 2023 skulle en förändring om 5 procent av det implikerade driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 214,4 mkr uppåt respektive nedåt. En förskjutning uppåt eller nedåt av marknadens direktavkastningskrav med 0,5 procentenheter skulle på motsvarande sätt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 304,1 mkr nedåt och 354,3 mkr uppåt (alla andra värdepåverkande antagande antas i känslighetsanalysen vara oförändrade) enligt nedan tabell:

		Förändring av driftnetto				
Förändring av direktavkastningskrav	mkr	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
	-0,50%	122,2	238,3	354,3	470,4	586,5
	-0,25%	-52,8	58,7	170,1	281,6	393,1
	0,00%	-214,4	-107,2	0,0	107,2	214,4
	0,25%	-364,2	-260,9	-157,6	-54,4	48,9
	0,50%	-503,3	-403,7	-304,1	-204,5	-104,9

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3 (definition finns i not 36). Bokfört värde/verkligt värde och därmed realiserade värdeförändringar fastställs varje kvartal utifrån värdering.

	Koncern 2023	Koncern 2022
Påverkan på periodens resultat		
Fastighetsintäkter	446 338	415 529
Fastighetskostnader för förvaltningsfastigheter som genererar fastighetsintäkter	-231 201	-169 483
Fastighetskostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererar fastighetsintäkter	-	-2

Not 16 Materiella anläggningstillgångar/ Inventarier

Tkr	Koncern 2023-12-31	Koncern 2022-12-31	Moderbolag 2023-12-31	Moderbolag 2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	96 399	71 867	2 492	2 492
Investeringar	9 706	15 504	221	-
Finansiella leasingavtal fordon IFRS 16	-1 296	-622	-	-
Omräkningsdifferens valuta	-3 426	10 027	-	-
Förvärv dotterbolag	-	301	-	-
Avyttring dotterbolag	-166	-679	-	-
Försäljningar och utrangeringar	-1 464	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 753	96 399	2 713	2 492
Ingående ackumulerade avskrivningar	-67 495	-47 391	-1 116	-1 055
Finansiella leasingavtal fordon IFRS 16	1 726	995	-	-
Omräkningsdifferens valuta	2 350	-5 086	-	-
Förvärv dotterbolag	-	-301	-	-
Försäljningar och utrangeringar	902	-	-	-
Avyttring dotterbolag	166	240	-	-
Årets avskrivningar	-13 457	-15 953	-105	-61
Utgående ackumulerade avskrivningar	-75 809	-67 496	-1 221	-1 116
Utgående redovisat värde	23 944	28 903	1 491	1 376

Not 17 Tillgångar och skulder med nyttjanderätt tomträtt/arrende

I nedanstående tabeller presenteras koncernens identifierade tillgångar med nyttjanderätt samt skulder för nyttjanderättstillgångar i enlighet med IFRS 16. Förändringen i redovisningsstandard från IAS 17 till IFRS 16 innebär att avtal för tomträtter och arrenden ska upptas i balansräkningen till ett beräknat nuvärde av framtida avgälder. Vi nuvärdeberäkning används för tomträtter och arrenden en diskonteringsränta om 3,25 procent. I resultaträkningen redovisas tomträttsavgälden som en finansiell kostnad istället för att som tidigare redovisas som en fastighetskostnad. Övriga leasingavtal har redovisats i posten materiella anläggningstillgångar se ovan not 16. Leasingkostnaden för dessa har delats upp i en avskrivningskomponent samt en räntekomponent.

Nyttjanderättstillgångar, tomträtter

Tkr	Koncern 2023-12-31	Koncern 2022-12-31
Ingående redovisat värde per 1 januari 2023 (2022)	10 359	10 077
Förändring befintliga avtal	-	283
Utgående redovisat värde	10 359	10 359

Skuld nyttjanderättstillgångar

Tkr	Koncern 2023-12-31	Koncern 2022-12-31
Ingående redovisad skuld per 1 januari 2023 (2022)	10 359	10 077
Förändring befintliga avtal	-	283
Utgående redovisat värde	10 359	10 359

Förfallostruktur skuld nyttjanderättstillgångar

Tkr	Koncern 2023-12-31	Koncern 2022-12-31
1 år	323	323
Mellan år 2 och 5	1 234	1 234
Senare än 5 år	8 802	8 802
Utgående redovisat värde	10 359	10 359

DR

Not 18 Andelar i koncernföretag

Tkr	Moderbolag 2023-12-31	Moderbolag 2022-12-31
Ingående redovisat värde	1 570 027	1 639 595
Förvärv och tillskott	480 000	305 441
Avyttringar och återbetalda tillskott	-95	-264 327
Avyttring inom koncern	-797 055	-
Omklassificering intresseföretag	11 638	-71
Nedskrivningar	-580 839	-113 412
Återföring av nedskrivningar	3 942	2 801
Utgående redovisat värde	687 617	1 570 027

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i dotterbolag
Kvalitena AB direktägda och indirekt ägda dotterföretag framgår nedan.

Direktägda dotterbolag	Organisationsnummer/Säte	Antal andelar	Kapitalandel (%)*	Bokfört värde 2023-12-31
Kvalitena Industrier AB	556698-1386 Stockholm	1 000	100	160 605
Slottsfabriken Egendomsförvaltning AB	556029-2988 Stockholm	3 006	100	4 081
Biskopsuddens fastighetsförvaltning AB	556589-4986 Stockholm	1 000	100	166
Svea Modules AB	559012-0324 Stockholm	50 000	55	128
Hedvig Eleonora Holding AB	559089-3227 Stockholm	50 000	100	363 050
Kvalitena Asset Management AB	559067-6200 Stockholm	50 000	100	54 838
Kartongdykaren AB	556928-9258 Stockholm	50 000	100	91
Bostadsrättsföreningen Kartongfabriken	769621-7269 Stockholm	-	10	0
Fastighets AB Idbäcken	556857-0088 Stockholm	50 000	100	36 107
TTF Invest AB	556672-8860 Stockholm	6 000	100	3 158
Kvalitena Kylskåpet Holding AB	559145-1793 Stockholm	50 000	100	50
Kvalitena Industrifastigheter 2 Holding AB	559159-7447 Stockholm	50 000	100	8 178
Kvalitena Ragde Holding AB	559175-6605 Stockholm	25 000	50*	25
Kvalitena Industrihus Örebro Holding AB	559209-5748 Stockholm	35 000	100	24 931
Replösa Holding AB	559195-0703 Stockholm	50 000	100	92
Kvalitena Uppland Förvaltning AB (fd Kvalitena Industrihus Umeå AB)	559202-3096 Stockholm	33 500	100	66
IFly Hangar 7 AB	559232-4403 Stockholm	50 000	100	31 925
Nacka Skarpnäs Fastigheter AB	556831-3661 Stockholm	500	100	127
Utgående redovisat värde				687 617

* Kapitalandel är i överensstämmelse med andelen av rösterna för totalt antal aktier i samtliga fall, förutom Kvalitena Ragde Holding AB. För Kvalitena Ragde Holding AB uppgår rösträttsandelen till 50,001%.

DR

Indirektägda dotterbolag	Organisationsnummer/Säte	Antal andelar	Kapitalandel (%)
Huntyard Invest AB	556804-9463 Solna	420	84
Bostadsrättsföreningen Kartongfabriken	769621-7269 Stockholm	-	90
Hedvig Eleonora Invest AB	559094-9706 Stockholm	50 000	100
Hedvig Eleonora Förvaltnings AB	559089-3235 Stockholm	50 000	100
Fastighets AB Bodame 11	556685-8097 Stockholm	1 000	100
Skördemannen Fastighets AB	556922-7191 Stockholm	500	100
Hjärnegatan Fastighets AB	556922-7225 Stockholm	500	100
Hedvig Eleonora Fastighets AB	556974-0201 Stockholm	40 000	80
Fastighetsaktiebolaget Falkis 6	559073-6848 Stockholm	50	100
Fastighetsaktiebolaget Vallis 14	559073-6798 Stockholm	50	100
EDA Företagsservice AB	556672-2905 Stockholm	1 000	100
VK Projektfastigheter Holding AB	559159-7439 Stockholm	50 000	100
H4T I BV	63613883 Haag Holland	100	100
H4T II BV	63614480 Haag, Holland	100	100
SVEA Real Estate Group, LLC	30-0954007 Delaware, USA	100	100
SVEA Magnolia I LLC	81-4077946 Austin, USA	100	100
SVEA Magnolia II LLC	81-4098214 Austin, USA	100	100
SVEA Magnolia III LLC	81-4108709 Austin, USA	100	100
SVEA Industrial Holdings LLC	81-4139396 Austin, USA	100	100
SVEA Management LLC	81-4145068 Austin, USA	100	100
SVEA Industrial I LLC	82-0742240 Austin, USA	100	100
SVEA Industrial II LLC	82-1333732 Austin, USA	100	100
SVEA Industrial III LLC	82-1527018 Austin, USA	100	100
SVEA Industrial IV LLC	82-4866119 Austin, USA	100	100
SVEA Industrial V LLC	35-2656935 Austin, USA	100	100
SVEA Industrial VI LLC	32-0582876 Delaware, USA	100	100
SVEA DB Holdings LLC	84-4678311 Delaware, USA	100	100
SVEA DB Holdings II LLC	87-1070546 Delaware, USA	100	100
DHA KA350 LLC	84-4136630 Austin, USA	99	99
SVEA Transportation LLC	83-0917108 Austin, USA	100	100
SPONM Management LLC	87-3662201 Austin, USA	100	100
SVEA NM LLC	88-0908269 Austin, USA	100	100
SPONM Holdings LLC	87-3241963 Austin, USA	50	50*
SPONM DB LLC	87-3280418 Delaware, USA	50	50
SPONM GL LLC	87-4243955 Delaware, USA	50	50
SVEA Esperson LP LLC	87-4672719 Austin, USA	100	100
SVEA Esperson GP LLC	87-4660303 Austin, USA	100	100
SVEA-Cameron Partners LP	45-4836482 Delaware, USA	70	70

* Kapitalandel är i överensstämmelse med andelen av rösterna för totalt antal aktier i samtliga fall, förutom SPONM Holdings LLC. För SPONM Holdings LLC uppgår rösträttsandelen till 70%.

DR

Innehav utan bestämmande inflytande	Hedvig Eleonora Fastighets AB	Kvalitena Ragde Holding AB
	20%	50%

Nedan visas finansiell information i sammandrag för varje dotterföretag som har innehav utan bestämmande inflytande som är väsentliga för koncernen.

Tkr	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Balansräkning i sammandrag				
Anläggningstillgångar	303 435	353 112	78	74
Omsättningstillgångar	1 586	5 470	403	923
Summa tillgångar	305 021	358 582	481	997
Långfristiga skulder	177 055	183 688	-	-
Kortfristiga skulder	2 715	7 372	27	527
Summa skulder	179 770	191 060	27	527
Nettotillgångar	125 251	167 522	454	470
Nettotillgångar exklusive villkorade aktieägartillskott	68 251	110 522	454	470
Villkorade aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
Akkumulerat innehav utan bestämmande inflytande	13 650	22 104	227	235
Rapport över totalresultat				
Intäkter	6 064	3 080	-	-
Årets resultat	-42 271	321	-17	-31
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	-42 271	321	-17	-31
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande inklusive korrigering föregående år	-8 454	64	-8	-15
Avyttring av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
Utdelning samt villkorade aktieägartillskott utbetald till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	37 500
Kassaflöde i sammandrag				
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 347	-226	-21	-1 039
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 472	-25 246	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	149	25 525	-	-
Ökning/minskning av likvida medel	25	54	-21	-1 039

Innehav utan bestämmande inflytande	Kvalitena Industrierus Örebro Holding AB		Kvalitena Industrierus Umeå AB	
	30% Minoriteten utlöst 2023-03-15		33% Minoriteten utlöst 2023-12-29	
Tkr	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Balansräkning i sammandrag				
Anläggningstillgångar	-	-	-	-
Omsättningstillgångar	-	79	-	210
Summa tillgångar	-	79	-	210
Långfristiga skulder	-	-	-	-
Kortfristiga skulder	-	21	-	68
Summa skulder	0	21	-	68
Nettotillgångar	-	58	-	141
Nettotillgångar exklusive villkorade aktieägartillskott	-	58	-	141
Villkorade aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
Akkumulerat innehav utan bestämmande inflytande	-	17	-	47
Rapport över totalresultat				
Intäkter	-	-	-	-
Årets resultat	-	-22	-43	-31
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	-	-22	-43	-31
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-7	-14	-10
Avyttring av innehav utan bestämmande inflytande	-17	-	-33	-
Utdelning samt villkorade aktieägartillskott utbetald till innehav utan bestämmande inflytande	-	6 851	-	33 165
Kassaflöde i sammandrag				
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-	-18	-	-352
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-	-	-
Ökning/minskning av likvida medel	-	-18	-	-352

DR

Innehav utan bestämmande inflytande	SPONM Holdings LLC 50%		Svea Cameron Partners LP 30%	
Tkr	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Balansräkning i sammandrag				
Anläggningstillgångar	1 259 228	1 565 917	468 075	805 424
Omsättningstillgångar	55 859	57 006	55 441	38 973
Summa tillgångar	1 315 088	1 622 923	523 517	844 397
Långfristiga skulder	808 950	835 252	414 279	488 546
Kortfristiga skulder	19 657	69 795	23 133	21 655
Summa skulder	828 606	905 047	437 411	510 201
Nettotillgångar	486 481	717 877	86 105	334 196
Nettotillgångar exklusive villkorade aktieägartillskott	44 640	272 876	-17 624	240 568
Villkorade aktieägartillskott från innehav utan bestämmande	290 018	331 025	27 069	28 135
Akkumulerat innehav utan bestämmande inflytande	312 338	467 463	21 782	100 306
Rapport över totalresultat				
Intäkter	152 176	154 315	93 512	78 108
Årets resultat	-225 278	262 024	-249 076	240 568
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	-225 278	262 024	-249 076	240 568
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande	-108 948	136 438	-74 723	72 170
Avyttring av innehav utan bestämmande	-	-	-	-
Utdelning samt villkorade aktieägartillskott utbetald till	28 463	22 857	-	-
Kassaflöde i sammandrag				
Kassaflöde från den löpande verksamheten	44 576	55 634	-21 325	85 778
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-16 093	-1 341 964	-2 821	-94 638
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-26 483	1 313 463	21 683	3 082
Ökning/minskning av likvida medel	2 000	27 133	-2 463	-5 779

DR

Not 19 Andelar i joint venture och intresseföretag

Tkr	Koncern 2023-12-31	Koncern 2022-12-31	Moderbolag 2023-12-31	Moderbolag 2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	518 967	516 702	207 958	207 561
Förvärv	6 119	172 313	6 119	-58
Lämnade tillskott	212 860	95 021	167 060	63 500
Resultatandel	-275 759	-60 023	-	-
Avyttringar	-17 651	-158 032	-387	-11 821
Utdelningar	-22 476	-47 085	-	-
Nedskrivning/återföring nedskrivning	-	-	-182 550	-51 296
Omklassificeringar	-11 638	71	-11 638	71
Utgående redovisat värde	410 423	518 967	186 562	207 958
Andelar i joint venture				
Barken Bostadsutveckling Fastighets AB	5 473	24 939	5 473	10 386
Sveavalvet AB	49 955	59 004	49 955	58 000
Green Deer Holding AB	94 141	76 685	-	-
Utgående redovisat värde joint venture	149 569	160 629	55 428	68 386
Andelar i intresseföretag				
Swerot Nordic AB	1 614	4 899	1 614	4 899
Nacka Skarpnäs Fastigheter AB numera dotterbolag	-	5 819	-	5 819
Fendea AB	174 298	176 958	101 475	101 475
Sportkompaniet Stockholm AB	466	465	466	465
Svenskt Industriflyg AB	8 675	8 627	8 675	8 627
Jitech AB	2 803	6 829	2 803	6 829
Scutus Security Group AB	10 000	10 000	10 000	10 000
Broadgate Asset Management AB	-	17 775	-	387
Väffelbruket AB	0	1 000	0	1 000
Kvalitena Ventures AB	6 101	71	6 101	71
Aqua-W Fishing & Hunting AB	0	0	-	-
Svenska Schakt AB	0	0	-	-
Foodster AB	1 049	190	-	-
Norrforon Holding AB	38 157	37 709	-	-
Vin & Spritlagret i Nyköping AB	51	41	-	-
Aktiebolaget Södervik Bruk Holding	0	0	-	-
Stigtomta Kvarn Nyköping AB	1 000	2 078	-	-
Partim Holding AB	-	1 744	-	-
Svenska Hyresmaskin AB	0	0	-	-
Widforss Shooting AB	573	459	-	-
Gnesta Jakt & Fiske AB i konkurs	0	212	-	-
Choki AB	1 737	13 430	-	-
Choki International AB	25	32	-	-
Sterling Shipping Ltd	14 305	70 000	-	-
Huntyard & Aqua W AB	0	0	-	-
Utgående redovisat värde intresseföretag	260 854	358 338	131 134	139 572
Utgående redovisat värde joint venture och intresseföretag	410 423	518 967	186 562	207 958

DR

Koncernens andel av resultat i joint venture och intresseföretag, vilka är onoterade, och dess andel av tillgångar (Inklusive övervärde från förvärvsanalys) och skulder är som följer:
2023

Företag	Organisationsnummer/ Säte	Kapitalandel	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Redovisat värde
Barken Bostadsutveckling Fastighets AB	559067-6192 Stockholm	50	5 906	-434	0	533	5 473
Sveavälv AB	556061-3118 Norrtälje	50	179 737	-129 782	15 940	-9 050	49 955
Green Deer Holding AB	556980-0153 Stockholm	47	617 516	-523 375	1 144 158	17 456	94 141
Joint venture			803 159	-653 590	1 160 098	8 940	149 569
Swerot Nordic AB	556833-0426 Stockholm	50	2 333	-719	199	-3 286	1 614
Fendea AB	556946-9330 Stockholm	48,36	285 744	-111 446	0	-2 659	174 298
Sportkompaniet Stockholm AB	556349-8871 Stockholm	49	584	-117	24	1	466
Svenskt Industriflyg AB	556473-2161 Stockholm	35	25 881	-17 206	106 430	-21 952	8 675
Jitech AB	556382-9927 Tingsryd	30	19 636	-16 833	32 820	-4 026	2 803
Scutus Security Group AB	556910-4663 Stockholm	50	15 105	-5 105	18 449	-	10 000
Broadgate Asset Management AB	556656-3721 Stockholm	-	-	-	3 531	1 304	-
Väffelbruket AB	559298-3810 Ludvika	49	2 590	-2 590	6 407	-1 360	0
Kvalitena Ventures AB	559065-7010 Stockholm	50	10 147	-4 046	0	-138 969	6 101
Aqua-W Fishing & Hunting AB	556753-0877 Stockholm	50	36	-36	-	-	0
Svenska Schakt AB	556375-1154 Stockholm	58,76	4 640	-4 640	3	-	0
Foodster AB	556990-3395 Nyköping	49	10 757	-9 709	37 678	858	1 049
Norrforon Holding AB	559020-2486 Umeå	50	38 668	-511	0	448	38 157
Vin & Spritlagret i Nyköping AB	556810-3724 Nyköping	49	254	-203	15	10	51
Aktiebolaget Södervik Bruk Holding	556437-8791 Katrineholm	50	10	-10	-	-	0
Stigtomta Kvarn Nyköping AB	559002-7362 Nyköping	30	1 826	-826	3 273	-1 078	1 000
Partim Holding AB	559129-8806 Enköpings	-	-	-	-	-644	-
Svenska Hyresmaskin AB	556982-2611 Järfälla	45	3 308	-3 308	9 056	-	0
Widforss Shooting AB	559132-8538 Sigtuna	50	1 197	-624	2 750	114	573
Choki AB	559074-7720 Stockholm	6,95	3 757	-2 020	491	-57 493	1 737
Choki International AB	559262-2764 Stockholm	36,5	32	-8	-	-7	25
Gnesta Jakt & Fiske AB i konkurs	559117-7307 Gnesta	49	2 650	-2 650	2 231	-212	0
Sterling Shipping Ltd	C 85214 Malta	50	508 998	-494 692	86 610	-55 695	14 305
Gåno Fastigheter i Enköping AB	559175-5615 Enköping	-	-	-	-	-53	-
Huntyard & Aqua W AB	556813-8662 Stockholm	20	-	-	-	-	0
Intresseföretag			938 152	-677 298	309 966	-284 698	260 854
Joint venture och intresseföretag			1 741 311	-1 330 888	1 470 064	-275 759	410 423

Svenska Schakt AB ägs till 58,76% av dotterbolaget Kvalitena Industrier AB, men konsolideras inte som dotterbolag då bolaget är under avveckling.

DR

Koncernens andel av resultat i joint venture och intresseföretag, vilka är onoterade, och dess andel av tillgångar (inklusive övervärde från förvärvsanalys) och skulder är som följer:

2022

Företag	Organisationsnummer/ Säte	Kapitalandel	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Redovisat värde	
Barken Bostadsutveckling Fastighets AB	559067-6192	Stockholm	50	25 941	-1 001	0	-254	24 939
Sveavalvet AB (fd Roslagsbills Fastighets AB omklassificerat intresseföretag)	556061-3118	Norrälje	50	186 248	-127 244	4 671	1 004	59 004
Green Deer Holding AB	556980-0153	Stockholm	47	467 260	-390 575	710 698	26 442	76 685
Joint venture			679 449	-518 820	715 369	27 193	160 629	
Swerot Nordic AB	556833-0426	Stockholm	50	7 407	-2 507	14 264	-2 670	4 899
Nacka Skarpnäs Fastigheter AB	556831-3661	Stockholm	50	6 140	-321	0	-97	5 819
Fendea AB	556946-9330	Stockholm	48,36	284 378	-107 421	0	-731	176 958
Sportkompaniet Stockholm AB	556349-8871	Stockholm	49	554	-89	33	24	465
Svenskt Industriflyg AB	556473-2161	Stockholm	35	112 720	-104 093	139 290	-33 255	8 627
Jitech AB	556382-9927	Tingsryd	30	18 444	-11 615	49 826	-581	6 829
Ebba Braheskolan AB	559046-8624	Stockholm	-	-	-	-	-6 274	-
Gåno Fastigheter i Enköping AB	559175-5615	Enköping	-	-	-	-	-420	-
Scutus Security Group AB	556910-4663	Stockholm	50	13 223	-3 223	13 255	-7 500	10 000
Broadgate Asset Management AB	556656-3721	Stockholm	38,68	42 240	-24 465	12 383	8 312	17 775
Väffelbruket AB	559298-3810	Ludvika	49	3 288	-2 288	6 405	-9 012	1 000
Kvalitena Ventures AB (fd Sveavalvet AB)	559065-7010	Stockholm	50	77 386	-77 315	-	-	71
Aqua-W Fishing & Hunting AB	556753-0877	Stockholm	50	35	-35	-	-	0
Svenska Schakt AB	556375-1154	Stockholm	58,76	5 709	-5 709	442	-	0
Foodster AB	556990-3395	Nyköping	49	4 310	-4 120	18 516	190	190
Norrforon Holding AB	559020-2486	Umeå	50	40 793	-3 084	0	385	37 709
Vin & Spritlagret i Nyköping AB	556810-3724	Nyköping	49	253	-212	24	1	41
Aktiebolaget Södervik Bruk Holding	556437-8791	Katrineholm	50	15	-15	-	-	0
Stigtomta Kvarn Nyköping AB	559002-7362	Nyköping	30	3 135	-1 057	3 094	11	2 078
Partim Holding AB	559129-8806	Enköping	50	1 786	-41	-	1 569	1 744
Svenska Hyresmaskin AB	556982-2611	Järfälla	45	2 383	-2 383	6 366	-	0
Widforss Shooting AB	559132-8538	Sigtuna	50	1 084	-626	2 818	-123	459
Choki AB	559074-7720	Stockholm	6,95	14 429	-999	285	-30 000	13 430
Choki International AB	559262-2764	Stockholm	36,5	40	-8	-	-4	32
Gnesta Jakt & Fiske AB	559117-7307	Gnesta	49	2 528	-2 316	2 539	11	212
Sterling Shipping Ltd	C 85214	Malta	50	553 162	-483 162	115 628	-7 052	70 000
Huntyard & Aqua W AB	556813-8662	Stockholm	20	-	-	-	-	0
Intresseföretag			1 195 444	-837 106	385 169	-87 216	358 338	
Joint venture och intresseföretag			1 874 893	-1 355 925	1 100 538	-60 023	518 967	

Svenska Schakt AB ägs till 58,76% av dotterbolaget Kvalitena Industrier AB, men konsolideras inte som dotterbolag då bolaget är under avveckling.

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i joint venture och intresseföretag

Företag	Organisationsnummer/Säte		Kapitalandel (%)	Bokfört värde 2023-12-31
Swerot Nordic AB	556833-0426	Stockholm	50,00	1 614
Fendea AB	556946-9330	Stockholm	48,36	101 475
Sportkompaniet Stockholm AB	556349-8871	Stockholm	49,00	466
Svenskt Industriflyg AB	556473-2161	Stockholm	35,00	8 675
Jitech AB	556382-9927	Tingsryd	30,00	2 803
Barken Bostadsutveckling Fastighets AB	559067-6192	Stockholm	50,00	5 473
Scutus Security Group AB	556910-4663	Stockholm	50,00	10 000
Sveavalvet AB	556061-3118	Norrälje	50,00	49 955
Väffelbruket AB	559298-3810	Ludvika	49,00	0
Kvalitena Ventures AB	559065-7010	Stockholm	50,00	6 101
Utgående redovisat värde				186 562

20

Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Tkr	Koncern 2023-12-31	Koncern 2022-12-31	Moderbolag 2023-12-31	Moderbolag 2022-12-31
Ingående redovisat värde	234 367	795 929	68 535	623 845
Förvärv och tillskott	3 652	10 970	330	7 006
Värdeförändringar i övrigt total resultat	-77 779	-10 216	-	-
Försäljningar	-177 916	-517 655	-123 126	-517 655
Omklassificeringar	2 000	-	-	-
Nedskrivningar	-8 612	-92 072	-2 471	-92 072
Återföring nedskrivningar	91 208	47 411	91 208	47 411
Utgående redovisat värde	66 920	234 367	34 476	68 535

		Koncern 2023-12-31	Moderbolag 2023-12-31
Noterade aktieinnehav	Antal aktier, kapitalandel		
Reato Group	1 719 423 st, 2,92%	2 674	2 674
	3 932 088 st		
Oscar Properties Holding AB	Teckningsoption 1	169	-
		2 843	2 674

Onoterade aktieinnehav	Antal aktier, kapitalandel		
Beyond Clean Water AB	15 950 000 st, 23,03%	0	0
Axxonen Holding AB (publ) i konkurs	293 133 st, 3,0%	0	0
Apikal Holding AB	50 000 st, 100%	50	50
GC CRU Aktiebolag	4 869 st, 2,03%	1 500	1 500
Bajen Bandy AB	150 000 st, 65,2%*1	0	0
Maribel AS i konkurs	4 400 st, 14,67%	0	0
Ambience Group AB (publ) i konkurs	1 314 330 st, 16,33%	0	0
Nordiska Kreditmarknadsaktiebolaget (publ)	2 702 643 st, 5,38%	49 999	20 230
AVY Finans AB	399 st, 0,26%	673	673
Transition Energy International AB	600 000 st 14,77%	3 000	3 000
Odelco AB	200 st, 16,67%	500	-
HUSKIWEAR AB	1 580 991 st, 8,46%	1 000	-
Nordiskt Naturkapital AB (fd Absorb AB)	816 528 st, 10,78% *2	1 006	-
		57 728	25 452

*1 Rösträttsandel 22,06% och 2 rösträttsandel 6,86%.

Kvalitenas innehav i Beyond Clean Water AB 23,03% och Bajen Bandy AB 22,06% är klassificerat som andra långfristiga värdepappersinnehav då inget betydande inflytande finns. Kvalitenas innehav i Apikal Holding AB 100% är klassificerat som andra långfristiga värdepappersinnehav då innehavet bedöms vara kortsiktigt innehav överstigande 20%.

Det onoterade aktieinnehavet i Nordiska Kreditmarknadsaktiebolaget (publ) har i koncernen redovisats till verkliga värden om 49 999 tkr motsvarande senaste kurs vid nyemission. Avseende övriga onoterade aktieinnehav med ett redovisat värde om 7 729 tkr har tillförlitliga verkliga värden ej varit möjliga att få fram varför de anses motsvaras av anskaffningsvärdena efter avdrag för eventuell nedskrivning.

Övriga långfristiga värdepappersinnehav	Nominellt belopp, andel		
	Andel i bostadsrättsförening		
Andel i bostadsrättsförening	2,1981%	6 350	6 350
Utgående redovisat värde		66 920	34 476

DR

Not 21 Övriga långfristiga fordringar

Tkr	Koncern 2023-12-31	Koncern 2022-12-31	Moderbolag 2023-12-31	Moderbolag 2022-12-31
Ingående redovisat värde	46 849	61 902	43 029	48 677
Årets amorteringar	-	-	-	-
Årets utlåning	57 475	18 161	31 065	14 452
Lämnade depositioner, förskott	66	-	-	-
Konvertering fordran förvärv aktier och konvertibler	-2 000	-	-	-
Förvärv fastigheter utnyttjad handpenning	-	-13 113	-	-
Nedskrivning fordran	-7 400	-7 400	-7 400	-7 400
Omklassificering fordran intressebolag	-1 710	-	-	-
Omklassificering	-20 871	-12 700	-19 461	-12 700
Utgående redovisat värde	72 410	46 849	47 233	43 029
Fordringar som ska betalas senare än fem år efter balansdagen				
Reversfordringar	-	-	-	-
Depositioner	-	-	-	-
Specifikation av totala lång- och kortfristig lån till övriga				
Långfristiga lån till övriga	72 410	46 849	47 183	43 029
Kortfristiga lån till övriga	70 072	109 201	65 327	105 866
Upplupen ränta lån till övriga	25 223	9 281	23 458	8 783
Summa lång- och kortfristiga lån till övriga	167 705	165 331	135 967	157 678

Not 22 Fordringar hos joint venture och intresseföretag

Tkr	Koncern 2023-12-31	Koncern 2022-12-31	Moderbolag 2023-12-31	Moderbolag 2022-12-31
Långfristiga fordringar				
Ingående redovisat värde	536 605	368 069	277 769	198 263
Tillkommande fordringar	117 119	409 888	82 560	171 093
Avgående fordringar	-269 356	-239 380	-72 626	-91 396
Nedskrivning fordran	-2 774	-1 781	-	-
Omräkningseffekt valuta	-4 182	-192	-4 182	-192
Utgående redovisat värde	377 411	536 605	283 520	277 769
Fordringar som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	-	-	-	-
Specifikation av totala lång- och kortfristiga fordringar på joint venture och intresseföretag				
Långfristiga fordringar hos joint venture och intresseföretag	377 411	536 605	283 520	277 769
Kortfristiga fordringar hos joint venture och intresseföretag	2 024	10 138	1 870	10 070
Upplupen ränta fordringar hos joint venture och intresseföretag	49 485	45 459	47 448	38 863
Summa fordringar hos joint venture och intresseföretag	428 920	592 202	332 838	326 702

OK

Not 23 Fordringar hos koncernföretag

Tkr	Koncern 2023-12-31	Koncern 2022-12-31	Moderbolag 2023-12-31	Moderbolag 2022-12-31
Långfristiga fordringar				
Ingående redovisat värde	618 275	843 452	1 091 567	1 306 587
Tillkommande fordringar	22 467	54 589	892 958	228 079
Avgående fordringar	-816	-279 766	-624 132	-447 485
Nedskrivning fordringar	-422 423	-	-422 423	-
Valutakursdifferens	-	-	-1 865	4 386
Utgående redovisat värde	217 503	618 275	936 105	1 091 567

Koncernens långfristiga fordringar hos koncernföretag är till övervägande del fordran på moderbolaget Dorco International B.V. Fordran på moderbolaget har minskat med befarad nedskrivning om 422,4 mkr.

Fordringar som ska betalas senare än fem år efter balansdagen - - - -

Specifikation av totala lång- och kortfristiga fordringar hos koncernföretag

Långfristiga fordringar hos koncernföretag	217 503	618 275	936 105	1 091 567
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	-	-	2 787	82 336
Upplupen ränta fordringar hos koncernföretag	-	-	19 659	10 872
Summa fordringar hos koncernföretag	217 503	618 275	958 552	1 184 775

Not 24 Övriga kortfristiga fordringar

Tkr	Koncern 2023-12-31	Koncern 2022-12-31	Moderbolag 2023-12-31	Moderbolag 2022-12-31
Avräkning skatter och avgifter	12	80	1	1
Skattefordran	280	287	-	-
Mervärdesskattfordran	1 280	6 345	-	-
Utlåning kortfristig del	70 072	109 201	65 327	105 866
Fordran vid slutligt frånträdesbokslut	17 611	17 124	17 611	17 124
Övriga kortfristiga fordringar	11 739	10 885	3 434	2 789
Utgående redovisat värde	100 994	143 922	86 373	125 780

Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tkr	Koncern 2023-12-31	Koncern 2022-12-31	Moderbolag 2023-12-31	Moderbolag 2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 118	12 748	84	77
Förutbetalda tomträttsavgifter	80	74	-	-
Förutbetalda fastighetskostnader	38 401	40 605	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	29 691	31 401	4 777	1 161
Upplupna räntaintäkter	74 708	54 745	90 565	58 523
Övriga upplupna intäkter	5 213	1 489	5 000	-
Utgående redovisat värde	160 212	141 061	100 426	59 761

28

Not 26 Eget kapital

	Utestående aktier	Registrerade aktier
Antal aktier vid årets ingång	5 000	5 000
Antal aktier vid årets utgång	5 000	5 000

Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie.

En akties kvotvärde uppgår till 100 kr.

Till årsstämman 2024 föreslås ingen utdelning.

Förändring av posten reserver redovisas i nedanstående tabell.

För övriga förändringar i eget kapital hänvisas till rapporten förändringar i eget kapital för koncernen respektive moderbolaget.

Koncernens egna kapital

Aktiekapital motsvaras av moderbolagets aktiekapital. Reserver avser värdeförändringar redovisade i övrigt totalresultat. Balanserade vinstmedel avser intjänade vinstmedel inom koncernen.

Reserver

Tkr

Per 1 januari 2023	230 002
Finansiella tillgångar som kan säljas	
Omvärdering - brutto	-59
Tillgångar överförda till årets resultat vid försäljning	-77 721
Uppskjuten skatt	16 023
Förändring finansiella tillgångar som kan säljas	-61 757
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	-26 855
Övrigt totalresultat	-88 612
Per 31 december 2023	141 390

Finansiella tillgångar som kan säljas

Förändringar i verkligt värde som uppstår vid omvärdering av investeringar som klassificerats som finansiella tillgångar som kan säljas, värdepapper, redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i en separat reserv inom eget kapital. Belopp omklassificeras till resultaträkningen när den berörda tillgången säljs eller skrivs ned.

Moderbolagets bundna och fria egna kapital

Enligt aktiebolagslagen utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman.

Bundna fonder

Bundna fonder får inte minskas genom vinstutdelning.

Balanserat resultat

Utgörs av föregående års fria egna kapital efter att en eventuell vinstutdelning lämnats. Utgör tillsammans med årets resultat summa fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

OR

Not 27 Upplåning, räntebärande skulder

Tkr	Koncern 2023-12-31	Koncern 2022-12-31	Moderbolag 2023-12-31	Moderbolag 2022-12-31
Långfristiga räntebärande skulder				
Obligationslån	-	720 000	-	720 000
Lån från banker och övriga kreditinstitut	2 637 315	3 181 069	-	-
Checkräkningskredit	-	20 601	-	20 601
Övriga räntebärande skulder	61 579	1 310	-	-
Periodiserade låneutgifter	-48 093	-58 058	-	-2 700
Summa räntebärande långfristig upplåning	2 650 801	3 864 922	0	737 901
Kortfristiga räntebärande skulder				
Obligationslån	760 000	80 000	760 000	80 000
Lån från banker och övriga kreditinstitut	208 477	373 347	-	-
Checkräkningskredit	568	1 231	568	1 231
Övriga räntebärande skulder	603 331	81 547	169 776	79 776
Periodiserade ränteutgifter	-4 120	-12 362	-2 700	-10 800
Summa räntebärande kortfristig upplåning	1 568 257	523 763	927 644	150 207
Summa räntebärande skulder	4 219 058	4 388 685	927 644	888 108
Kreditfacilitet				
Checkräkningskredit beviljat belopp	50 000	102 000	50 000	102 000

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 4 219 mkr (4 389), varav räntebärande skulder i underkoncernen i USA 1 931 mkr (2 020). I enlighet med Bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 52 mkr (70) av de räntebärande skulderna redovisats som periodiserade låneutgifter. Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 4 271 mkr (4 459), motsvarande en belåningsgrad om 68,7 procent (50,6). Räntebärande skulder består av skulder till kreditinstitut om 2 846 mkr (2 787), obligationslån om 760 mkr (800), checkräkningskrediter om 0,6 mkr (22) samt övriga räntebärande skulder om 665 mkr (850). Räntebärande lån utgör Kvalitena koncernens huvudsakliga finansieringskälla. Kvalitena har utgivit obligationslån om totalt 760 mkr. Obligationslånen löper med en räntesats om 6,00% plus Stibor 3M. Räntebindning samt kapitalbindningsstruktur för räntebärande skulder framgår i not 3.

Kvalitenas obligationslån ISIN SE12675155, nominellt belopp 760 mkr, har sagts upp till omedelbar betalning i december 2023.

Kortfristiga banklån i koncernen om 77 mkr har förfallit till betalning 2023-12-30. Koncernen avser att refinansiera eller lösa dessa banklån under första halvåret 2024.

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncern

Tkr	Ej kassaflödespåverkande förändringar						2023-12-31
	Kassaflöde	Förvärv dotterbolag	Försäljning dotterbolag	Låneavgifter	Övriga poster		
2022-12-31							
Långfristiga räntebärande skulder	3 864 922	-64 299	-	-	9 322	-1 159 144	2 650 801
Kortfristiga räntebärande skulder	523 763	-46 333	-	-	8 242	1 082 585	1 568 257
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	4 388 685	-110 632	0	0	17 564	-76 560	4 219 058

Tkr	Ej kassaflödespåverkande förändringar						2022-12-31
	Kassaflöde	Förvärv dotterbolag	Försäljning dotterbolag	Låneavgifter	Övriga poster		
2021-12-31							
Långfristiga räntebärande skulder	1 791 079	1 062 779	418 954	-	-27 726	619 836	3 864 922
Kortfristiga räntebärande skulder	1 483 348	-318 304	-	-119 009	-6 675	-515 597	523 763
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	3 274 427	744 475	418 954	-119 009	-34 401	104 239	4 388 685

78

Moderbolaget

Tkr	2022-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar		2023-12-31
			Låneavgifter	Övriga poster	
Långfristiga räntebärande skulder	737 901	-20 601	2 700	-720 000	0
Kortfristiga räntebärande skulder	150 207	49 337	8 100	720 000	927 644
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	888 108	28 736	10 800	0	927 644

Tkr	2022-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar		2022-12-31
			Låneavgifter	Övriga poster	
Långfristiga räntebärande skulder	0	-14 400	11 700	740 601	737 901
Kortfristiga räntebärande skulder	1 049 818	-152 336	-6 675	-740 601	150 207
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	1 049 818	-166 736	5 025	0	888 108

Not 28 Övriga långfristiga skulder

Tkr	Koncern 2023-12-31	Koncern 2022-12-31	Moderbolag 2023-12-31	Moderbolag 2022-12-31
Övriga långfristiga skulder				
Ingående redovisat värde	1 188	1 884	-	-
Tillkommande skulder	202	-	-	-
Avgående skulder	-80	-697	-	-
<u>Avyttrade koncernföretag</u>	<u>-894</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående redovisat värde	415	1 188	0	0

Varav skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen

- - - -

Not 29 Skulder till koncernföretag

Tkr	Koncern 2023-12-31	Koncern 2022-12-31	Moderbolag 2023-12-31	Moderbolag 2022-12-31
Långfristiga skulder				
Ingående redovisat värde	-	-	-	-
Tillkommande skulder	-	-	280 000	280 000
<u>Avgående skulder</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående redovisat värde	0	0	280 000	280 000

Moderbolagets skuld till koncernföretag avser lån från Hedvig Eleonora Förvaltnings AB.

Varav skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen

- - - -

Specifikation av totala lång- och kortfristiga skulder till koncernföretag

Tkr	Koncern 2023-12-31	Koncern 2022-12-31	Moderbolag 2023-12-31	Moderbolag 2022-12-31
Långfristiga skulder till koncernföretag	-	-	280 000	280 000
Kortfristiga skulder till koncernföretag	-	-	58 177	36 855
<u>Upplysten ränta skulder till koncernföretag</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Summa skulder till koncernföretag	0	0	338 177	316 855

Not 30 Övriga avsättningar

Övriga avsättningar avser lämnade driftsnettogarantier i samband med transaktioner med ett bedömt åtagande om 20,0 (16,3) mkr.

22

Not 31 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

Den uppskjutna skatten har beräknats med skattesatsen 20,6 procent. Underskottsavdrag utgörs av tidigare års skattemässiga förluster. Dessa förluster är inte tidsbegränsade utan rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom att kvittas mot framtida skattemässiga vinster. Skattemässiga underskottsavdrag vilka utgör underlag för redovisad uppskjuten skattefordran uppgår till 95,5 mkr (125,4), vilka har beräknats med skattesatsen 20,6 procent (20,6). Skattemässiga underskottsavdrag i koncernen exklusive underskott på grund av ränteaavdragsbegränsningar, vilka inte har värderats, uppgår per den 31 december 2023 till 839,7 mkr (759,7). Moderbolagets skattemässiga underskottsavdrag exklusive underskott på grund av ränteaavdragsbegränsningar uppgår till 555,7 mkr (503,4), vilket inte har värderats. Uppskjuten skatt inkluderar skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässiga värde (temporär skillnad). Fastigheternas skattemässiga värde uppgår till 3 633,4 mkr (3 871,9) och den temporära skillnaden uppgår till 968,6 mkr (2 500,1). Med beaktande av förvärvade temporära skillnader uppgår beloppet till 608,4 mkr (1 698,5). Uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader har beräknats till 20,6 procent (20,6).

Uppskjuten skattefordran

Tkr	Koncern 2023-12-31	Koncern 2022-12-31
<i>Skatt avseende:</i>		
Skattemässiga underskott i koncernföretag:		
Ingående balans	19 810	22 716
Förändring i resultaträkningen	-3 437	-2 907
Utgående redovisat värde	16 373	19 810
Räntor med avdragsbegränsning		
Ingående balans	6 024	4 944
Förändring i resultaträkningen	-2 731	1 079
Utgående redovisat värde	3 292	6 024
Utgående redovisat värde	19 665	25 833

Uppskjuten skatteskuld

Tkr	Koncern 2023-12-31	Koncern 2022-12-31
<i>Skatt avseende:</i>		
Obeskattade reserver i koncernföretag		
Ingående balans	-	-182
Avyttring koncernföretag	-	182
Utgående redovisat värde	0	0

Skillnaden mellan fastigheternas skattemässiga restvärde och verkligt värde

Ingående balans	-349 901	-186 750
Avyttring koncernföretag	-	6 199
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	1 224	-
Förändring i resultaträkningen	210 002	-169 350
Utgående redovisat värde	-138 675	-349 901

Skillnaden mellan finansiella instruments, upptagna i övrigt total resultat, bokförda värde och verkligt värde

Ingående balans	-22 190	-24 294
Förändring i övrigt totalresultat	16 023	2 105
Utgående redovisat värde	-6 167	-22 190

Summa utgående redovisat värde	-144 842	-372 090
Uppskjuten skatteskuld netto redovisat värde	-125 177	-346 257

28

Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	Koncern 2023-12-31	Koncern 2022-12-31	Moderbolag 2023-12-31	Moderbolag 2022-12-31
Upplupna lönerelaterade kostnader	3 144	2 487	1 138	225
Upplupna räntor	79 032	34 900	61 772	22 581
Upplupen lösenavgift obligationslån	76 000	-	76 000	-
Upplupna fastighetskostnader och lagfart	68 287	57 762	31 385	18 845
Förutbetalda hyresintäkter	33 896	31 054	-	-
Övriga poster	18 235	14 679	13 399	6 752
Summa	278 595	140 882	183 693	48 403

Not 33 Ställda säkerheter

Tkr	Koncern 2023-12-31	Koncern 2022-12-31	Moderbolag 2023-12-31	Moderbolag 2022-12-31
Säkerheter för kreditfaciliteter, räntebärande skulder				
Fastighetsinteckningar	3 040 409	3 293 551	-	-
Övriga säkerheter fastighet överlåtelseavtal	25 500	27 000	-	-
Företagsinteckningar	2 650	2 650	150	150
Andelar i koncernföretag	696 614	870 327	511 017	472 934
Andelar i joint venture och intresseföretag	146 762	71 790	58 630	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav och fordringar	37 172	21 832	12 172	21 832
Kassa och bank	-	-	-	-
	3 948 108	4 287 151	581 969	494 916

Not 34 Eventualförpliktelser

Tkr	Koncern 2023-12-31	Koncern 2022-12-31	Moderbolag 2023-12-31	Moderbolag 2022-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	-	-	1 365 408	1 486 936
Borgensförbindelser till förmån för joint venture och intresseföretag	160 407	484 571	156 063	480 427
Övriga borgensförbindelser	104 861	129 750	104 861	129 750
	265 268	614 321	1 626 332	2 097 114

72

Not 35 Kassaflödesanalys

Tkr	Koncern 2023	Koncern 2022	Moderbolag 2023	Moderbolag 2022
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys				
Justeringer för poster som inte ingår i kassaflödet				
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	13 457	15 853	105	61
Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag	275 759	60 023	-	-
Resultat i samband med försäljning av tillgångar i koncernen	239	7	-74	-
	289 455	75 983	31	61

Förvärv av tillgångar via dotterföretag

Inga rörelseförvärv har gjorts utan årets förvärv av aktier i dotterföretag har klassificerats som tillgångsförvärv och nettolikviden bestod av följande poster:

Förvärvade tillgångar och skulder:

Förvaltningsfastigheter	-	-478 982
Rörelsefordringar	-1	-23 371
Likvida medel	-12 279	-18 771
Minoritetsintresse	-	26 905
Långfristiga skulder	-	418 954
Kortfristiga rörelseskulder	642	10 555
Summa nettotillgångar	-11 638	-64 710

Avgår: Andel intressebolag	5 819	-
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	12 279	18 771
Påverkan på likvida medel	6 460	-45 939

Försäljning av tillgångar via dotterföretag

Nettolikviden bestod av följande poster:

Avyttrade tillgångar och skulder:

Förvaltningsfastigheter	199 995	260 404
Inventarier	-	439
Finansiella anläggningstillgångar	-	159 163
Rörelsefordringar	835	4 584
Likvida medel	52	7 579
Uopskiutna skatteskulder	-	-182
Långfristiga skulder och kortfristiga räntebärande skulder	-83 708	-119 009
Kortfristiga rörelseskulder	-2 587	-190 537
Summa nettotillgångar	114 577	122 442

Avgår: Säljarevers och ej reglerad skuld sålt bolag	-	-66 915
Avgår: Andel i intressebolag	-	-71
Avgår: Andel i övriga bolag	-	-
Avgår: Handöppning tidigare år	-	-5 656
Avgår: Likvida medel i den avyttrade enheten	-52	-7 579
Tillkommer: Fordran/skuld sålda bolag reglerade	82 813	15 896
Resultat i samband med försäljning av tillgångar i dotterbolag	0	35 390
Påverkan på likvida medel	197 338	94 508

Not 36 Finansiella tillgångar och skulder

Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder framgår av nedanstående tabell. Se även not 3 Finansiell riskhantering.

Koncern Tkr	Lånefordringar och kundfordringar		Finansiella tillgångar som kan säljas		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar hos koncernföretag	217 503	618 275				
Fordringar hos joint venture och intresseföretag	379 435	546 743				
Andra långfristiga värdepappersinnehav			66 820	234 367		
Andra långfristiga fordringar	72 410	46 849				
Kundfordringar	90 889	56 593				
Övriga fordringar	100 994	143 922				
Upplupna intäkter	79 921	56 234				
Likvida medel	85 333	92 118				
Räntebärande skulder					-4 216 312	-4 399 494
Övriga långfristiga skulder					-415	-1 188
Leverantörsskulder					-61 032	-51 035
Skulder till joint venture och intresseföretag					-56 230	-53 939
Övriga skulder					-37 897	-35 884
Upplupna kostnader					-244 699	-105 575
Summa	1 026 485	1 560 734	66 820	234 367	-4 616 585	-4 647 115
Moderbolag						
Tkr						
	2023-12-31	2022-12-31			2023-12-31	2022-12-31
Fordringar hos koncernföretag	938 892	1 173 903				
Fordringar hos joint venture och intresseföretag	285 390	287 839				
Andra långfristiga värdepappersinnehav	34 476	68 535				
Andra långfristiga fordringar	47 233	43 029				
Kundfordringar	17 908	-				
Övriga fordringar	86 373	125 780				
Upplupna intäkter	95 565	58 523				
Kassa och bank	12 887	31 832				
Räntebärande skulder					-954 835	-903 563
Leverantörsskulder					-21 570	-18 425
Skulder till koncernföretag					-338 177	-316 855
Skulder till joint venture och intresseföretag					-56 627	-53 377
Övriga skulder					-31 603	-27 940
Upplupna kostnader					-183 693	-48 403
Summa	1 518 722	1 789 441			-1 585 505	-1 368 563

Verkliga värden

Det redovisade värdet för långfristiga fastföräntade lån bedöms avvika från det verkliga värdet. Värdeavvikelsen uppgår till för koncernen -55 mkr (-59,6) och för moderbolaget 24,5 mkr (2) se not 3. Övriga långfristiga skulder löper med rörlig ränta som bedöms vara marknadsmässig och således bedömer Kvalitena att inga väsentliga skillnader mellan redovisat belopp och verkligt värde föreligger. Finansiella tillgångar värderade till verkliga värden via resultaträkningen, dvs. derivat värderas i enlighet med nivå 2. Finansiella tillgångar som kan säljas värderas i enlighet med nivå 1.

Verkligt värde för finansiella instrument fastställs och kategoriseras enligt följande nivåer:

Finansiella instrument i nivå 1.

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäklare, indusigrupp, prisställningsläst eller övervakningsmyndighet finns till och regelbundet förekommande marknadstransaktioner på avmättnings avstånd. Det noterade marknadspris som används för koncernens finansiella tillgångar är den aktuella köpkursen.

Finansiella instrument i nivå 2.

Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av värderingstekniker. Härvid används i så stor utsträckning som möjligt marknadsinformation då denna finns tillgänglig medan företagsspecifik information används i så liten utsträckning som möjligt. Om samtliga väsentliga indata som krävs för verkligt värdevärderingen av ett instrument är observerbara återfinns instrumentet i nivå 2.

Finansiella instrument i nivå 3.

I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrument i nivå 3.

DR

Not 37 Händelser efter balansdagen

Avyttringar

- Kvalitena har under första kvartalet 2024 avyttrat och frånträtt aktierna i dotterbolaget Biskopsuddens fastighetsförvaltning AB. Biskopsuddens 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 Tullia AB. Bolaget äger fyra fastigheter på Östermalm i centrala Stockholm.
- Kvalitena har under andra kvartalet 2024 avyttrat och frånträtt aktierna i Fastighets AB Idbäcken. Fastighets AB Idbäcken äger en fastighet om ca 15 000 kvm uthyrbar area i Nyköping.

Övriga väsentliga händelser

- Kvalitena har efter räkenskapsårets utgång mottagit av agenten för Bolagets seniora icke säkerställda obligation med ISIN SE0012675155 att en konkursansökan har lämnats in till Stockholms tingsrätt. Bolaget har bestridit konkursansökan.
- Kvalitena har i februari 2024 beviljats företagsrekonstruktion av Stockholms tingsrätt som tillåts fortsätta till i första hand 23 maj 2024. Syfte 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 förklaring av rekonstruktionen.

Not 38 Transaktioner med närstående

Följande transaktioner har skett med närstående:

Tkr	Försäljning av varor och tjänster till närstående		Räntelänet och räntegifter med närstående		Inköp av varor och tjänster hos närstående	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen						
Närståenderelation						
Moderföretag	-	36	17 906	13 558	-2 579	-87 037
Övriga koncernföretag			702	685		
Joint venture och Intresseföretag	94 773	178 504	23 502	23 633	-3 788	-11 173
Joint venture och Intresseföretag			-2 622	-3 100		
Nyckelpersoner i ledande ställning	12 003	2 623	-934	-5 507	-	58
Summa	106 776	181 163	38 554	29 269	-4 367	-98 152
Moderbolaget						
Närståenderelation						
Moderföretag	-	71	17 906	13 558	-2 579	-215 877
Dotterföretag	797 055	-	36 640	17 828		
Dotterföretag			-7 698	-6 421	-17 953	-12 313
Joint venture och Intresseföretag	-	66 915	11 126	17 302		
Joint venture och Intresseföretag			-2 622	-3 100	-3 740	-10 118
Nyckelpersoner i ledande ställning	11 604	2 243	-934	-5 507	-	58
Summa	808 659	69 229	54 418	33 660	-24 272	-238 250
Fordringar hos närstående						
Tkr			2023-12-31	2022-12-31	Skulder till närstående	
					2023-12-31	2022-12-31
Koncernen						
Närståenderelation						
Moderföretag och övriga koncernföretag			258 903	638 797		
Joint venture och Intresseföretag			385 663	552 420	-60 368	-55 670
Nyckelpersoner i ledande ställning			-	-	-9 015	-9 800
Summa			644 566	1 191 217	-69 383	-65 470
Moderbolaget						
Närståenderelation						
Moderföretag			200 000	582 752		
Dotterföretag			756 798	591 151	-338 177	-316 865
Joint venture och Intresseföretag			285 390	287 839	-59 788	-54 506
Nyckelpersoner i ledande ställning					-9 015	-9 800
Summa			1 242 188	1 461 742	-406 980	-381 161

Transaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor. Överstående transaktioner har skett med närstående parter. Försäljning av varor och tjänster till närstående (joint venture och intressebolag), 94,8 mkr, avser 68 mkr överlåtelse av aktier, 25,4 mkr hyra för lokaler samt 1,4 mkr ersättning för förvaltnings- och rådgivningstjänster samt finansiella tjänster. Försäljning till övriga närstående om totalt 12 mkr avser överlåtelse av aktier 11,6 mkr, samt hyror från styrelseledamöter om 0,4 mkr. Inköp från närstående 6,4 mkr avser 2,6 mkr tjänster från moderbolaget och 3,8 mkr avser tjänster från intresseföretag. Kvalitena AB (publ) har också avyttrat dotterbolag inom koncernen till bokfört värde 797 mkr. Beträffande styrelse, VD och övriga befattningshavares löner och andra ersättningar, kostnader och avtal som avser pensioner och liknande förmåner samt avtal angående avgångsvederlag, se not 6.

2R

Not 39 Viktiga uppskattningar och bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Även redovisning av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag är en viktig bedömning. Fastigheternas värde bedöms individuellt per fastighet löpande under året utifrån en mängd bedömningar och uppskattningar om framtida kassaflöden och avskrivningskrav vid en eventuell transaktion. Avskrivning sker i de flesta fall även mot externa värderingar. Värdeintervallet mellan bedömt värde och ett försäljningspris brukar på en fungerande marknad normalt vara +/- 5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som gjorts framgår av not 15.

Not 40 Definition och förklaring av Kvalitenas nyckeltal

Kvalitena mäter och rapporterar vid varje rapporttillfälle det ekonomiska utfallet av verksamheten genom ett antal nyckeltal. Vissa av dessa nyckeltal faller inom definitionen av så kallade Alternativa Nyckeltal. Nedan följer en redogörelse för definitionen av samtliga nyckeltal och varför Bolaget anser dessa relevanta att mäta.

Nyckeltal	Definition	Förklaring av nyckeltalet
Sollditet	Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen	Ett mått på företagets kapitalstruktur och hur företaget valt att finansiera sina tillgångar. Ett av två finansiella mått som bolagets styrelse satt upp specifika mål för.
Avkastning på eget kapital	Resultat före skatt i procent av genomsnittligt eget kapital	Ett relativt mått på bolagets förmåga att generera avkastning på det egna kapitalet, uttryckt i procent. Det andra finansiella måttet som bolagets styrelse satt upp specifikt mål för.
Avkastning på totalt kapital	Resultat före skatt med tillägg för räntekostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.	Ett mått på bolagets förmåga att generera avkastning på det totala kapitalet oaktat Bolagets finansiella struktur, uttryckt i procent.
Genomsnittlig kapitalbindning	Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.	Ett absolut mått på långsiktigheten i de lån som bolaget tagit, uttryckt i år av återstående kapitalbindning av lånen.
Genomsnittlig räntebindning	Ett viktat snitt av återstående räntebindningstid avseende räntebärande skulder	Ett absolut tal på långsiktigheten i den räntebindning företaget har avseende alla sina räntebärande lån, uttryckt i år av återstående räntebindning. Detta mått inkluderar även effekten av eventuella räntederivat som företaget innehar.
Räntetäckningsgrad	Rörelseresultatet dividerat med finansnettot.	Ett mått på företagets förmåga att betala räntor på alla räntebärande skulder, uttryckt i antal gånger som det tillgängliga resultatet räcker för att betala den aktuella räntan

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. Riktlinjerna börjar gälla för prospekt och obligatorisk information som publiceras den 3 juli 2016 eller därefter.

Not 41 Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	2 200 090 519
Årets resultat	-1 379 690 997
Kronor	820 399 521

Styrelsen föreslår att:

I ny räkning överföres	820 399 521
Kronor	820 399 521

DR

Årsredovisningens undertecknande

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företags ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företags verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm 29 / 5 2024



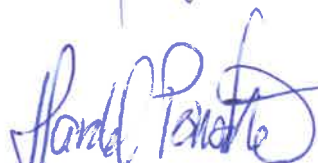
Seth Lieberman
Ordförande



Hans Lückertorp



Fanny Andersson



Harald Pousette
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 / 5 2024

Baker Tilly Rådek AB



Johan Rudengren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kvalitena AB (publ)
Org.nr 556527–3314

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Kvalitena AB (publ) för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift

Vi vill fästa uppmärksamheten på styrelsens information i förvaltningsberättelsen på sidan 4 under rubriken Väsentliga händelser under 2023 samt not 27 där det framgår att obligationsinnehavarna av Kvalitena ABs seniora icke säkerställda obligation har sagt upp obligationen till omedelbar återbetalning. Vi vill också fästa uppmärksamheten på information som lämnas i förvaltningsberättelsen på sidan 4 under rubriken Väsentliga

händelser efter räkenskapsårets utgång samt not 37, av vilka framgår att Kvalitena AB ansökt om och beviljats företagsrekonstruktion av Stockholm Tingsrätt för att under ordnade former sälja tillräckligt med tillgångar för att minska skuldnivån. Skulle försäljning av tillgångar inte lyckas i tillräcklig omfattning finns det en risk för att förutsättningar för fortsatt drift inte föreligger. Vi har inte modifierat vårt uttalande på grund av detta.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Utöver det förhållande som beskrivs i avsnittet Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift har vi fastställt att de förhållanden vi beskriver nedan är de särskilt betydelsefulla områden som ska kommuniceras i denna rapport.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se förvaltningsberättelsen sidorna 2 - 5, not 15, not 39 och redovisningsprinciper på sidorna 18 - 23 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheterna redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade verkliga värdet uppgår till 4 602 MSEK per den 31 december 2023, vilket motsvarar 74 procent av koncernens totala tillgångar och är beloppsmässigt den mest väsentliga posten i koncernens balansräkning. Årets värdeförändringar uppgår till - 1 457 MSEK. Värdet av fastigheterna fastställs på basis av både interna och externa värderingar där externa värderingar står för 58% av fastighetsbeståndets totala värde. Värderingarna är i huvudsak utförda enligt kassaflödesmodellen. Denna värdering baseras på bedömningar avseende bland annat marknadens avkastningskrav, framtida driftsnetton, uthyrningsgrad och hyresnivåer. Betydelsen av de uppskattningar och bedömningar som ingår i att fastställa det verkliga värdet, tillsammans med det faktum att endast en mindre procentuell skillnad i de enskilda fastigheternas värderingsparametrar kan leda till väsentliga felaktigheter, gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har i vår revision genomfört en fördjupad granskning av värderingen av förvaltningsfastigheterna vilket omfattat, men inte uteslutande utgjorts av nedanstående granskningsåtgärder.

Vi har utvärderat den interna värderingsprocessen. Fastighetsbeståndet är i huvudsak avkastningsvärderat enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Vi har sticksprovvis granskat de uppgifter som legat till grund för värderingarna i form intäkter och driftskostnader, kalkylränta, direktavkastningskrav samt antagande om värdet av nya hyresnivåer när avtalen sätts om. Vi har vidare låtit extern sakkunnig part granska ett urval av de mest väsentliga fastigheternas värderingar samt dess beräkningsgrunder. I denna process har det ingått att bedöma vakansgrad, direktavkastningskrav, kalkylränta samt driftskostnader med beaktande av de förutsättningar som föreligger på respektive lokala marknad där

aktuell fastighet är belägen. Vi har slutligen bedömt om lämnade upplysningar i årsredovisningen är ändamålsenliga och uppfyller regelverkens krav.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser

sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Kvalitena AB (publ) för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten**Uttalande**

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Kvalitena AB (publ) för år 2023.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalandet

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Kvalitena AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

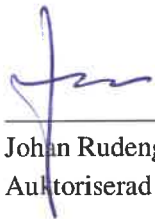
Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Baker Tilly Rådek AB, Box 4082, 630 04 Eskilstuna, utsågs till Kvalitena AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 14 juni 2023 och har varit bolagets revisor sedan 2018.

Eskilstuna den 30 maj 2024

Baker Tilly Rådek AB



Johan Rudengren
Auktoriserad revisor