

Styrelsen och verkställande direktören för

Kvalitena AB (publ)

Org nr 556527-3314

får härmed avge

**Årsredovisning
och koncernredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	8
Kommentarer till koncernens resultaträkning	9
Koncernens balansräkning	10
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	12
Kommentarer till koncernens balansräkning	13
Koncernens rapport över kassaflöde	14
Moderbolagets resultaträkning	15
Moderbolagets balansräkning	16
Moderbolagets förändringar i eget kapital	18
Moderbolaget kassaflödesanalys	19
Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	20
Underskrifter	58

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Kvalitena AB (publ) ("Kvalitena" eller "Bolaget"), organisationsnummer 556527-3314, med säte i Lidköping, Sverige, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget avseende verksamhetsåret 2019. 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 2019 uppgick koncernens balansomslutning till 8 214 mkr (7 486) och eget kapital till 3 638 mkr (3 378).

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.

Kvalitenas rapport för bolagsstyrning upprättas separat och finns tillgänglig hos Bolagsverket i samband med Bolagsverkets offentliggörande av årsredovisningen.

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.

Innehav

Dotterbolag

Majoriteten av Kvalitenas dotterbolag utgörs av de fastighetsägande dotterbolagen. Per den 31 december 2019 uppgick det sammanlagda fastighetsvärdet i samtliga dotterbolag till 4 430 mkr (4 254).

Det enskilt 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 2019 till 938 mkr (890). Nedan redogörs för de största fastighetsrelaterade innehaven per 31 december 2019:

Sterner Stenhus Fastigheter AB

Röstandel: 49,00 %
Kapitalandel: 49,00 %

Sterner Stenhus Fastigheter äger, förvaltar och utvecklar bostäder och kommersiella fastigheter i Stockholmsregionen, Köping och Skövde. Per 31 december 2019 uppgick väret av bolagets samtliga fastigheter till 1 795 mkr.

Kuststaden Projektutveckling AB

Röstandel: 17,07 %
Kapitalandel: 17,07 %

Kuststaden Projektutveckling är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter i Visby, Oskarshamn och Västervik. Merparten av fastighetsportföljen utgörs av bostadsfastigheter. Per 31 december 2019 uppgick väret av bolagets samtliga fastigheter till 1 419 mkr.

Barken Bostadsutveckling Fastighets AB

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

Barken Bostadsutveckling Fastighets AB äger och förvaltar bostadsfastigheten Stockholm Dykaren 34 på Kungsholmen i Stockholm. Innehavet är ett joint venture tillsammans med ett dotterbolag till Lantmännen Fastigheter AB.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Innehav av övriga aktier och andelar kan delas upp i noterade och onoterade innehav. Värdet av Bolagets samtliga innehav av övriga aktier och andelar uppgick per den 31 december 2019 till 788 mkr (454).

Största noterade innehav per 31 december 2019 följer nedan:

Maha Energy AB

Röstandel: 21,78 %

Kapitalandel: 21,78 %

Maha Energy är ett energi- och oljebolag med inriktning mot utvinning och produktion av naturgas och råolja vid bolagets anläggningar i Brasilien och USA. Maha Energy är noterat på Nasdaq First North.

Scandi Standard AB

Röstandel: 1,06 %

Kapitalandel: 1,06 %

Scandi Standard är den ledande leverantören av kycklingbaserade livsmedelsprodukter i Norden. Scandi Standard är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

Onoterade innehav

Kvalitenas onoterade innehav avser delägda bolag med eller utan fastighetsägande. Per den 31 december 2019 uppgick det totala värdet av dessa innehav till 143 mkr (25). Större innehav inkluderar:

Choki AB

Röstandel: 20,00 %

Kapitalandel: 20,00 %

Choki AB bedriver försäljning, distribution och marknadsföring av livsmedelsprodukter baserad på choklad. Produkterna marknadsförs under varumärket Huski Chocolate.

Förvaltningsaktiebolaget Svenska Verksamhetsfastigheter

Röstandel: 5,00 %

Kapitalandel: 5,00 %

Förvaltningsaktiebolaget Svenska Verksamhetsfastigheter äger en portfölj med lager och lättindustrifastigheter varav merparten är belägna i Mälardalen. Bolaget ägs tillsammans med EQT Real Estate och förvaltas av Kvalitenas intressebolag Broadgate Asset Management AB.

Finansiering

Kvalitenas verksamhet finansieras i huvudsak av eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Per den 31 december 2019 uppgick koncernens egna kapital till 3 638 mkr (3 378). Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 3 848 mkr (3 581). I enlighet med Bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 33 mkr (39) av de räntebärande skulderna redovisats som periodiserade låneutgifter. Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 3 881 kr (3 620). Redovisade räntebärande skulder utgörs av skulder till kreditinstitut om 2 269 mkr (2 589), obligationslån om 1 140 mkr (800), checkräkningskrediter och byggnadskreditiv om 109 mkr (10) samt övriga räntebärande skulder om 363 mkr (221). Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 21,3 månader (24,6). Koncernen hade vid periodens utgång fastförräntade låneavtal om 35,5 % (37,9 %) av den totala lånestocken. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 8,5 månader (12,8). Koncernens genomsnittliga ränta vid periodens utgång uppgick till 4,6 (4,1) procent.

Resultatutveckling

Nettoomsättningen uppgick under verksamhetsåret totalt till 218,2 mkr (235,5). Rörelsekostnaderna uppgick till 190,3 mkr (199,8). Rörelseresultatet uppgick till 133,4 mkr (49,5). Resultatet före skatt uppgick till 104,4 mkr (126,0). I rörelseresultatet ingår även resultat från joint venture och intressebolag vilket uppgick till 89,9 mkr (12,4). För kommentarer till väsentliga förändringar jämfört med föregående år, se sidan 9.

Väsentliga händelser under 2019

Förvärv

- Under 2019 tillträdde 14 fastigheter med en total uthyrbar area om ca 58 000 kvadratmeter.

Avyttringar

- Under 2019 avyttrade Kvalitena 22 fastigheter med en total uthyrbar area om ca 88 100 kvadratmeter. Av de avyttrade fastigheterna såldes en portfölj om 21 fastigheter till EQT Real Estate. Kvalitena kvarstår som minoritetsägare.
- Kvalitena har under 2019 genom intressebolaget Kvalitena Danmark AB avyttrat hela innehavet i det börsnoterade bolaget Admiral Capital A/S. Avyttringen skedde till följd av det publika bud som lades på bolaget av Castlelake, LP. genom CL Denmark ApS.

Finansiering

- Kvalitena har under 2019 emitterat ett icke-säkerställt obligationslån om 800 mkr med en löptid om 3,5 år. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 600 räntepunkter och har slutligt förfall i december 2022. Obligationslånet är noterat på Nasdaq OMX Stockholm. I samband med emissionen har Kvalitena köpt tillbaka 460 mkr av totalt 800 mkr utestående i Kvalitenas obligationslån med förfall i september 2020.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Förvärv

- Efter årets utgång har Kvalitena förvärvat tre fastigheter med en total uthyrbar area om ca 14 400 kvadratmeter.

Avyttringar

- Kvalitena har efter periodens utgång avyttrat samtliga andelar (49 %) i intressebolaget Sterner Stenhus Fastigheter AB.
- Kvalitena har även efter periodens utgång sålt samtliga andelar i intressebolaget Fastighets AB Halla, ägare till fastigheten Sundsvall Ljusta 2:13

Övrigt

Den 3 april utsåg styrelsen Jonas Vestin till tillförordnad verkställande direktör för Kvalitena. Jonas Vestin ersätter Knut Pousette som varit Kvalitenas verkställande direktör sedan 2012.

Covid

Under det första kvartalet 2020 har spridningen av coronaviruset och antalet sjuka i Covid-19 medfört att den makroekonomiska utvecklingen försämrats och att osäkerheten ökat. Av Kvalitenas hyresintäkter är en relativt liten andel hänförliga till de sektorer som är särskilt utsatta (hotell, restaurang och besöksnäring) men påverkan på bolaget kommer att bero på hur snabbt och på vilken nivå ekonomin stabiliseras.

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.

Förväntad utveckling

Kvalitenas verksamhet förväntas fortsätta i linje med Bolagets affärsidé. Detta innebär att Kvalitena kontinuerligt kommer att utvärdera fortsatta direkta och indirekta investeringar i fastigheter och verksamheter med anknytning till fastighetsbranschen.

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.

Aktiekursrisk

En del av Kvalitenas innehav utgörs av noterade aktier som värderas till verkligt värde. Detta medför en aktiekursrisk, det vill säga risken för värdeminskning på grund av aktiekursförändringar.

Fastighetsrelaterade risker

Värdetförändring

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 företagens 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.

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)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	218	236	179	78
Rörelseresultat	133	50	333	748
Resultat före skatt	104	126	478	1 047
Balansomslutning	8 214	7 487	7 659	6 005
Soliditet (%)	44	45	43	50

Moderbolagets finansiella utveckling

(Mkr)	2019	2018	2017	2016
Resultat före skatt	-147	49	298	588
Balansomslutning	3 788	3 376	3 543	3 327
Soliditet (%)	53	64	61	56

Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står:
(SEK)

balanserat resultat	2 152 108 310
årets resultat	-147 136 380
	2 004 971 930

Styrelsen föreslår:

att i ny räkning balanseras	2 004 971 930
	2 004 971 930

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

Koncernens resultaträkning

Tkr	Not 1,2,37,38	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Nettoomsättning	4	218 184	235 536
Övriga intäkter	4	15 616	1 388
		233 800	236 924
Fastighetskostnader	5	-59 590	-66 497
Personalkostnader	6	-28 674	-31 586
Övriga externa kostnader	7	-98 069	-98 943
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	8	-3 961	-2 780
Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag	10	89 881	12 422
		-100 413	-187 384
Rörelseresultat		133 387	49 540
Finansiella intäkter	11	28 384	22 071
Finansiella kostnader	12	-210 594	-261 367
Finansnetto		-182 210	-239 296
Resultat efter finansiella poster		-48 823	-189 756
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	15	153 189	315 770
Värdeförändring finansiella instrument	3, 29	-	21
Resultat före skatt		104 366	126 035
Skatt på årets resultat	14	-39 025	-64 734
Årets resultat		65 341	61 301

Koncernens rapport över totalresultat

Årets resultat		65 341	61 301
Övrigt totalresultat:			
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen</i>			
Verkligt värdeförändring avseende finansiella tillgångar som kan säljas	26	266 045	137 019
Finansiella tillgångar överförda till årets resultat vid försäljning	26	-128	-32
Skatt hänförlig till posterna ovan	26	-56 906	-29 228
Övrigt totalresultat för året, efter skatt		209 011	107 759
Summa totalresultat för året		274 352	169 060
<i>Summa totalresultat för året hänförligt till:</i>			
Moderbolagets aktieägare		224 662	189 210
Innehav utan bestämmande inflytande		49 689	-20 150
Summa totalresultat för året		274 352	169 060

Kommentarer till koncernens resultaträkning

Nettoomsättning

Nettoomsättningen minskade under året till 218,2 mkr (235,5), en minskning med - 17,3 mkr. Förändringen mellan åren har påverkats av förändringar i fastighetsbeståndet under åren 2018 och 2019.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 60 mkr (66) varav 44 mkr (45) avser drift- och underhållskostnader, 9 mkr (9) avser fastighetsskatt samt 7 mkr (12) avser övriga fastighetskostnader. I föregående års övriga fastighetskostnader ingår tomträttsavgälder om 1 mkr, dessa redovisas från 2019 som en finansiell kostnad.

Personalkostnader

Personalkostnaderna minskade under året till 29 mkr (32), en minskning med 3 mkr.

Övriga externa kostnader

Övriga externa kostnader minskade under året till 98 mkr (99), en minskning med 1 mkr. Övriga externa kostnader avser främst kostnader för affärsverksamhetens utveckling, koncerngemensamma funktioner samt kostnader för koncernens finansiering.

Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag

Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag uppgick till 90 mkr (12). Andel av resultat hänförligt till joint ventures uppgår till 5 mkr (4) och resterande 85 mkr (8) är hänförligt till resultat från andelar i intressebolag.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -182 mkr (-239) och bestod av 28 mkr (22) i finansiella intäkter och -211 mkr (-261) i finansiella kostnader. Under året har koncernen belastats med nedskrivning av börsaktier och övriga aktier, ca 25 mkr, förlust vid avyttring av börsaktier, ca 4,3 mkr, nedskrivningar av finansiella fordringar, ca 5 mkr samt kostnad för återköp av obligation, ca 8,5 mkr. Genomsnittsräntan på alla lån uppgick vid årsskiftet till 4,59 procent (4,12), genomsnittlig räntebindning uppgick till 8,5 månader (12,8) och genomsnittlig kapitalbindning om 21,3 månader (24,6).

Värdeförändringar fastigheter

Bolaget och koncernen lät externvärdera merparten av fastighetsbeståndet under 2019. Totala värdeförändringar under perioden uppgår till 153 mkr (316). Se not 15 för ytterligare information.

Skatt

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt -1 mkr (-11) och uppskjuten skatt om -38 mkr (-54). Under det andra kvartalet 2018 beslutade Sveriges riksdag om förändringar i inkomstskattelagen gällande beskattningsreglerna för företag. Lagändringen trädde i kraft 1 januari 2019 och begränsar avdragsrätten för ränteavdrag för negativt räntenetto till 30% av skattemässigt EBITDA. Kvalitena påverkas initialt av förändringen genom en snabbare förbrukningstakt av befintliga underskottsavdrag.

Koncernens balansräkning

Tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	1,35,37,38		
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	15	4 429 650	4 253 779
Nyttjanderättstillgångar, tomträtter	17	91 195	-
Materiella anläggningstillgångar	16	14 261	15 577
		4 535 106	4 269 356
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i joint venture och intresseföretag	19	937 932	889 808
Fordringar hos koncernföretag	23,37	1 200 922	959 395
Fordringar hos joint venture och intresseföretag	22,37	397 957	392 809
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	787 792	453 941
Övriga långfristiga fordringar	21	20 438	29 446
		3 345 041	2 725 399
<i>Uppskjuten skattefordran</i>	30	38 867	30 987
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		7 919 014	7 025 742
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	3	54 814	33 564
Fordringar hos koncernföretag	23,37	-	724
Fordringar hos joint venture och intresseföretag	22,37	4 509	5 979
Övriga fordringar	24	141 627	104 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	31 959	58 495
Likvida medel		61 809	257 636
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		294 718	460 770
SUMMA TILLGÅNGAR		8 213 732	7 486 512

Koncernens balansräkning

Tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1,35,37,38		
<i>Eget kapital</i>	26		
Aktiekapital		500	500
Övrigt tillskjutet kapital			
Reserver		328 112	119 102
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		3 161 461	3 173 825
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>		3 490 073	3 293 427
Innehav utan bestämmande inflytande		147 958	84 440
<i>Summa eget kapital</i>		3 638 031	3 377 867
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	3, 27	2 644 155	2 606 958
Övriga långfristiga skulder	3, 28	6 801	16 893
Skuld nyttjanderättstillgångar	17	91 195	-
Uppskjuten skatteskuld	30	367 619	287 905
<i>Summa långfristiga skulder</i>		3 109 770	2 911 756
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	3, 27	1 203 547	973 597
Derivatskulder	3, 29	-	-
Leverantörsskulder		66 557	33 538
Skulder till joint venture och intresseföretag	37	14 573	22 524
Skatteskulder		7 859	6 816
Övriga skulder		52 086	39 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	121 309	121 196
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 465 931	1 196 889
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 213 732	7 486 512

För information om koncernens ställda säkerheter och eventualförpliktelser se not 32 och 33.

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 2018-01-01	500	11 343	3 122 374	3 134 216	159 780	3 293 997
Årets resultat			81 451	81 451	-20 150	61 301
Övrigt totalresultat		107 759	-	107 759	-	107 759
Summa totalresultat för året	-	107 759	81 451	189 210	-20 150	169 060
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			0	0	-55 189	-55 189
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	-	-	0	0	-55 189	-55 189
Utdelning			-30 000	-30 000	-	-30 000
Utgående eget kapital per 2018-12-31	500	119 102	3 173 826	3 293 427	84 440	3 377 867
Ingående eget kapital per 2019-01-01	500	119 102	3 173 826	3 293 427	84 440	3 377 867
Årets resultat			15 652	15 652	49 689	65 341
Övrigt totalresultat		209 011	-	209 011	-	209 011
Summa totalresultat för året	-	209 011	15 652	224 663	49 689	274 352
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			-3 515	-3 515	13 828	10 313
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	-	-	-3 515	-3 515	13 828	10 313
Utdelning			-24 500	-24 500	-	-24 500
Utgående eget kapital per 2019-12-31	500	328 112	3 161 461	3 490 073	147 958	3 638 031

Kommentarer till koncernens balansräkning

Förvaltningsfastigheter

Kvalitenas materiella anläggningstillgångar består till största del av förvaltningsfastigheter. Per 31 december 2019 uppgick värdet på förvaltningsfastigheter till 4 430 mkr (4 254). För ytterligare information se not 15.

Andelar i joint ventures och intresseföretag

Kvalitenas innehav av andelar i joint ventures och intresseföretag uppgick till 938 mkr (890) per 31 december 2019. De största innehaven per 31 december 2019 utgörs av Sterner Stenhus Fastigheter AB 530 mkr (460) och Fendea AB 101 mkr (101).

Finansiella fordringar

De finansiella fordringarna består till största del av utlåning till koncernföretag 1 201 mkr (959).

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andra långfristiga värdepappersinnehav består av noterade och onoterade aktier om 788 Mkr (454). Noterade aktier är upptagna till börskursen per 31 december 2019 och den orealiserade värdeförändringen är redovisad i övrigt totalresultat. Största innehavet i posten utgörs av Maha Energy AB, 531 Mkr (278).

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 295 mkr (461). Omsättningstillgångarna består väsentligen av kundfordringar 55 mkr (34), kortfristiga fordringar hos joint venture och intresseföretag 5 mkr (6), kortfristig del av utlåning 88 mkr (54) samt likvida medel vilka per 31 december 2019 uppgick till 62 mkr (258).

Eget kapital

Per den 31 december 2019 uppgick koncernens egna kapital till 3 638 mkr (3 378) och soliditeten till 44,3 % (45,1).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 3 848 mkr (3 581). I enlighet med koncernens redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 33 mkr (39) av de räntebärande skulderna redovisats som periodiserade låneutgifter. Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 3 881 mkr (3 620), motsvarande en belåningsgrad om 47,2 procent (48,4).

Räntebärande skulder består av skulder till kreditinstitut om 2 269 mkr (2 589), obligationslån om 1 140 mkr (800), checkräkningskrediter om 109 mkr (10) samt övriga räntebärande skulder om 363 mkr (221).

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 31 december 2019 till 368 mkr (288) samt uppskjuten skattefordran 39 mkr (31) och avser främst skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter samt orealiserade värdeförändringar av finansiella instrument. Koncernens underskottsavdrag som inte har värderats uppgår per årsskiftet till 716 mkr (734), i 2019 års underskott ingår även underskott på grund av ränteavdragsbegränsning om 82 mkr.

Övriga kortfristiga skulder

Utöver kortfristig del av räntebärande skulder om 1 204 mkr (974), uppgår övriga kortfristiga skulder till 262 mkr (223), och består väsentligen av leverantörsskulder, upplupna kostnader och förutbetalda hyror.

Koncernens rapport över kassaflöde

Tkr	Not 34	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		133 387	49 540
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-80 891	-9 599
Realiserad värdeförändring derivat		-	-5 397
Erhållna räntor		44 560	1 874
Betalda räntor		-182 566	-224 171
Betald inkomstskatt		30	-4 624
<hr/>			
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i>		-85 480	-192 377
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-52 847	5 521
Förändring av rörelseskulder		81 368	22 410
<hr/>			
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>		-56 959	-164 446
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga fastigheter samt direktinvestering i nya fastigheter		-239 052	-166 538
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag		-578 422	-888 875
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar		-1 111	-1 067
Försäljning av förvaltningsfastigheter via dotterföretag		410 206	324 460
Försäljning av övriga materiella anläggningstillgångar		293	14
Förvärv av andelar i joint venture och intresseföretag		-24 287	-69 885
Försäljning av andelar i joint venture och intresseföretag		30 078	777 111
Förvärv av andra långfristiga värdepappersinnehav		-40 609	-26 681
Utlåning till joint venture och intresseföretag		-206 967	-155 478
Utlåning till koncernföretag		-250 100	-102 124
Utlåning till externa parter		-160 025	-30 801
Avyttring och återbetalning av finansiella anläggningstillgångar		177 932	82 844
Utdelning		8 983	19 846
<hr/>			
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>		-873 081	-237 174
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-2 450	-3 000
Upptagna lån		1 319 724	1 234 138
Amortering av lån		-583 078	-589 336
Tillskjutet kapital från innehav utan bestämmande inflytande		17	13 272
Uttag av kapital av innehav utan bestämmande inflytande		-	-79 423
<hr/>			
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>		734 213	575 651
<hr/>			
Årets kassaflöde		-195 827	174 031
Likvida medel vid årets ingång		257 636	83 605
Likvida medel vid årets utgång		61 809	257 636

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1,37,38		
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	4	-	-
Övriga rörelseintäkter	4	-	-
		0	0
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	7	-64 081	-64 440
Personalkostnader	6	-1 010	-1 014
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	8	-13	-74
Övriga rörelsekostnader		-	-
		-65 104	-65 528
Rörelseresultat		-65 104	-65 528
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	-56 403	-61 713
Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag	10	-10 737	310 140
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	-26 242	-21 175
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	63 311	52 673
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-119 869	-148 443
		-149 940	131 482
Resultat efter finansiella poster		-215 044	65 954
Bokslutsdispositioner	13	67 908	-16 869
Resultat före skatt		-147 136	49 085
Skatt på årets resultat	14	-	-
Årets resultat		-147 136	49 085

Rapport över totalresultat för moderbolaget

Tkr	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årets resultat	-147 136	49 085
<i>Övrigt totalresultat</i>	0	0
Summa övrig totalresultat	0	0
Totalresultat för året	-147 136	49 085

Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	1,35,37,38		
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	16	503	26
		503	26
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	18	919 380	671 421
Fordringar hos koncernföretag	23,37	1 687 570	1 308 887
Andelar i joint venture och intresseföretag	19	403 053	431 718
Fordringar hos joint venture och intresseföretag	22,37	318 252	317 239
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	286 020	288 582
Övriga långfristiga fordringar	21	-	29 312
		3 614 275	3 047 159
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		3 614 778	3 047 185
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	3	1 669	1 368
Fordringar hos koncernföretag	23,37	40 659	26 455
Fordringar hos joint venture och intresseföretag	22,37	3 419	5 980
Skattefordran		868	868
Övriga fordringar	24	87 476	36 029
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	12 232	38 839
		146 323	109 539
<i>Kassa och bank</i>		26 440	219 512
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		172 763	329 051
SUMMA TILLGÅNGAR		3 787 541	3 376 236

Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1,35,37,38		
<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		2 152 108	2 127 523
Årets resultat		-147 136	49 085
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 004 972	2 176 608
<i>Summa eget kapital</i>		2 005 512	2 177 148
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	3, 27	912 096	828 719
Övriga långfristiga skulder	3, 28	-	7 633
<i>Summa långfristiga skulder</i>		912 096	836 352
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	3, 27	665 208	227 630
Leverantörsskulder		2 856	4 600
Skulder till koncernföretag	37	100 369	54 072
Skulder till joint venture och intresseföretag	37	13 563	2 500
Övriga skulder		31 965	28 534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	55 972	45 400
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		869 933	362 736
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 787 541	3 376 236

För information om moderbolagets ställda säkerheter och eventualförpliktelser se not 32 och 33.

Moderbolagets förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Tkr					
Ingående eget kapital 2018-01-01	500	40	1 859 646	297 877	2 158 063
Föregående års resultat omföres			297 877	-297 877	0
Utdelning			-30 000		-30 000
Årets resultat				49 085	49 085
Belopp vid årets utgång 2018-12-31	500	40	2 127 523	49 085	2 177 148
Ingående eget kapital 2019-01-01	500	40	2 127 523	49 085	2 177 148
Föregående års resultat omföres			49 085	-49 085	0
Utdelning			-24 500		-24 500
Årets resultat				-147 136	-147 136
Belopp vid årets utgång 2019-12-31	500	40	2 152 108	-147 136	2 005 512

Moderbolagets kassaflödesanalys

Tkr	Not	2019-01-01	2018-01-01
Kassaflöde från den löpande verksamheten	34	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseresultat		-65 104	-65 528
Justering för poster som inte är kassaflödespåverkande		556	12 276
Erhållna räntor		46 755	3 108
Betalda räntor		-95 077	-127 811
Betald inkomstskatt		-	-
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i>		<i>-112 870</i>	<i>-177 955</i>
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-51 942	-7 386
Förändring av rörelseskulder		33 120	3 785
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>		<i>-131 692</i>	<i>-181 556</i>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-490	-
Förvärv av aktier i dotterföretag		-116 643	-169 950
Försäljning av aktier i dotterföretag		89 102	201 519
Förvärv av aktier i joint venture och intresseföretag		-24 262	-67 669
Försäljning av aktier i joint venture och intresseföretag		-	777 113
Återbetalning av tillskott från andelar i intresseföretag		30 078	-
Förvärv av andra långfristiga värdepappersinnehav		-25 157	-16 376
Försäljning av andra långfristiga värdepappersinnehav		59 514	57 394
Utlåning till joint venture och intresseföretag		-188 028	-93 150
Utlåning till koncernföretag		-740 800	-291 397
Utlåning till externa parter		-94 131	-22 345
Återbetalning av lämnade lån		392 562	102 035
Erhållna utdelningar		8 962	19 846
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>		<i>-609 293</i>	<i>497 020</i>
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-2 450	-3 000
Upptagande av lån		913 269	473 300
Amortering och lösen av lån		-362 906	-619 463
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>		<i>547 913</i>	<i>-149 163</i>
Årets kassaflöde		-193 072	166 301
Likvida medel vid årets ingång		219 512	53 211
Likvida medel vid årets utgång		26 440	219 512

Tilläggsupplysningar - noter

Not 1 Allmän information

Allmänt om bolaget

Kvalitena AB (publ), org.nr 556527-3314, är ett svenskt registrerat aktieföretag med säte i Lidköping. 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 1 600 mkr med notering på Nasdaq OMX Stockholm. Koncernredovisningen för år 2019 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 31 maj 2020. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämma.

Not 2 Redovisningsprinciper

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden 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. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella skulder och förvaltningsfastigheter som i koncernens balansräkning värderas till verkligt värde. Finansiella skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument, vilka är värderade till verkligt värde via koncernens resultat. 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 ändrade eller omarbetade standarder utgivna av IASB och uttalande från IFRIC som trätt i kraft 2019

Utöver IFRS 16 Leasingavtal har inga nya standarder, ändrade standarder eller tolkningar som har trätt i kraft under året haft någon väsentlig påverkan på koncernens eller moderföretagets finansiella rapporter.

IFRS 16 Leasing. Standarden har ersatt IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar från och med 1 januari 2019. Standarden kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Kvalitena är leasetagare för främst tomträtter och arrenden utöver dessa finns mindre leasingavtal avseende fordon och kontorsutrustning som omfattas av standarden. En skuld och motsvarande nyttjanderättstillgång avseende tomträtter och arrenden på ca 106 mkr har bokförts i ingående balans 1 januari 2019. Se vidare not 17. Kvalitena tillämpade vid standardens ikraftträdande den förenklade övergångsmetoden vilket innebär att jämförande information i tidigare perioder inte presenteras. Tomträttsavgälderna och arrenden som tidigare redovisats i driftnettot redovisas numera som en räntekostnad på leasingkulden i finansnettot.

Redovisningsprinciper för leasegivare är i stort sett oförändrade och bedöms inte påverka Kvalitenas redovisning som hyresvärd.

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.

Ändringar av IFRS 3. Rörelseförvärv. Syftet med ändringarna är att förtydliga definitionen av ett rörelseförvärv med målsättningen att underlätta för företagen att analysera om ett förvärv utgör ett rörelseförvärv eller ett förvärv av tillgångar. Ändringarna ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2020 eller senare. Kvalitena har hittills klassificerat samtliga genomförda förvärv som tillgångsförvärv och bedömer att den typ av förvärv som företaget gör även i fortsättningen kommer att klassificeras som tillgångsförvärv.

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 förvärvat dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder och eventalförpliktelser. 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 eventalförpliktelser. 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.

Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden

Intrasseföretag

Intrasseföretag 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. I koncernredovisningen redovisas innehav i intrasseföretag 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 intrasseföretagets vinst eller förlust efter förvärvstidpunkten. Koncernens redovisade värde på innehav i intrasseföretag inkluderar övertärderna som identifieras vid förvärvet. Om ägarandelen i ett intrasseföretag minskas men investeringen fortsätter att vara ett intrasseföretag 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 intrasseföretags förluster uppgår till eller överstiger dess innehav i intrasseföretaget, inklusive eventuella fordringar utan säkerhet, redovisar koncernen inte ytterligare förluster, om inte koncernen har påtagit sig legala eller informella förpliktelser eller gjort betalningar för intrasseföretagets räkning.

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

Samarbetsarrangemang

Samarbetsarrangemang räknas gemensamt ägda företag där Kvalitena innehar 50% av rösterna och där parterna har ett gemensamt bestämmande inflytande. Berende 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 " Intrasseföretag ".

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. Som nettoomsättning redovisas även intäkter från fakturerad hyresförvaltning samt övriga fakturerade tjänster och kostnadsersättningar.

Övriga intäkter

I posten övriga intäkter ingår bland annat försäkringsersättning.

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.

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 all intäktsgenerering sker inom Sveriges gränser.

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 ränteutgifter på bankmedel och fordringar, utdelningsintäkter samt räntekostnader på lån. Räntekostnader samt ränteutgifter 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 fastställts. 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.

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 beräknas utifrån gällande skattesats om 21,4%, medan uppskjuten skatt beräknas utifrån de lägre skattesatser som gäller från och med 2019 (21,4%) respektive 2021 (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 Kvalltena 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 fem grupper: lånefordringar och kundfordringar, finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, finansiella tillgångar som kan säljas, finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen 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. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. För att fastställa verkligt värde på räntederivat används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2. i IFRS 13. Inga omklassificeringar inom IFRS olika värderingshierarkier har skett under 2019.

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 kontraktsevenliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktsevenliga 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 uppskomst baserat på historik och bedömning av förlustrisk. Fordringar i moderbolag på dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

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

Derivatinstrument ingår alltid i denna klass utom i det fall derivatet utgör en del i en säkringstransaktion. Samtliga av koncernens derivat för räkenskapsåret 2018 ingår i denna kategori.

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 2018 och 2019 har redovisats mot övrigt totalresultat i koncernen.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

I denna klass återfinns derivatinstrument som inte utgör säkringsredovisning.

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. Försäljningsomkostnader redovisas under investeringsverksamheten som ett avdrag från försäljningsersättningen det år likvidflödet sker. Förvärvsutgifter redovisas på motsvarande sätt i investeringsverksamheten.

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 innehåses 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 innehåses 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 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. I större projekt aktiveras räntekostnaderna under produktionstiden.

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 framåttriktat 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.

Avskrivningsprinciper maskiner och inventarier

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

Leasing

Leasing enligt IAS 17 (T.O.M 2018)

Leasingavtal där Kvalitena är leasetagare klassificerades antingen som finansiell eller operationell leasing. Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificerades som operationella leasingavtal. Hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter betraktades som operationella leasingavtal. Kvalitena har ett antal mindre leasingavtal klassificerade som operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften kostnadsfördes över löptiden med utgångspunkt från nyttjandet.

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

Kvalitenas hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter redovisas fortsatt som operationella leasingavtal.

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 provas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Nedskrivningar sker när det redovisade värdet överstiger det s k 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 innehas 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.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse 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. Transaktioner i utländsk valuta har varit begränsade.

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.

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 ÅRL anskaffningsvärdemetoden. 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 anskaffningsvärdemetoden. 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.

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	-78,8	-39,4	39,4	78,8

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 192 mkr (225). Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 3 848 mkr (3 581). I enlighet med Kvalitenas redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 33 mkr (39) av de räntebärande skulderna redovisats som förutbetalad ränta. Rensat för denna periodisering uppgår således de totala räntebärande skulderna till 3 881 mkr (3 620). Koncernens enskilt största lån utgörs av det säkerhetsställda fastighetslånet om 950 mkr med en fast räntesats om 2,25% (för ytterligare information se not 27). Koncernen hade vid periodens utgång fastförräntade låneavtal om 35,5 % av den totala lånestocken. Givet en rörlig ränta i paritet med Kvalitenas obligationsränta (f.n 6,0%+ Stibor3m), 7,5% för juniora krediter och 2,25% + Stibor3M för seniora krediter samt gällande kapitalbindning, motsvarar vid periodens utgång det verkliga värdet av fastförräntade lån 1 387,5 mkr. Redovisat värde uppgår till 1378 mkr (se not 35). Givet exponeringen vid årets utgång skulle en förändring av marknadsräntan om 100 bps medföra en ökad räntekostnad om 28,8 mkr. Räntebindningsstrukturen vid periodens utgång framgår av nedanstående tabell. Avseende ränteintäkter 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 2019-12-31

Kvalitena koncern

Jämförelsetal föregående år inom parantes.

Förfallotidpunkt (År)	Volym (Mkr)		Snittränta (%)	Andel (%)
2019	-	(2 493,2)	-	-
2020	2 887,2	(79,4)	5,4	74,4
2021	33,6	(97,4)	2,3	0,8
2022	960,0	(950,0)	2,3	24,7
2023	-	-	-	-
2023-	-	-	-	-
Summa	3 880,7	(3 620,0)	4,6	100,0

Räntebindningsstruktur 2019-12-31

Kvalitena moderbolag

Jämförelsetal föregående år inom parantes.

Förfallotidpunkt (År)	Volym (Mkr)		Snittränta (%)	Andel (%)
2019	-	(1 043,1)	-	-
2020	1 584,9	(40,2)	6,9	98,9
2021	7,0	-	2,0	0,4
2022	10,0	-	3,0	0,6
2023	-	-	-	-
2023-	-	-	-	-
Summa	1 601,9	(1 083,3)	6,9	100,0

Finansierings-, refinansierings- och likviditetsrisk

Kvalitenas direkta finansieringsrisk bedöms som låg då Kvalitena har en soliditet om 44 % (45 %) och bolagets tillgångsmassa till största del består av en väldiversifierad fastighetsportfölj med en betydande andel bostadsfastigheter i Stockholms innerstad, marknadsnoterade innehav samt 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. Kvalitena uppfyller med marginal samtliga finansiella åtaganden i befintliga kreditavtal. Kapitalbindningsstrukturen för koncernens lån per den 31 december 2019 framgår på nästkommande sida.

Kapitalbindningsstruktur 2019-12-31

Kvalitena koncern

Jämförelsetal föregående år inom parantes.

Förfallotidpunkt (år)	Lånebelopp (Mkr)		Andel (%)
2019	-	(977,8)	-
2020	1 323,2	(881,3)	34,1
2021	539,6	(535,9)	13,9
2022	1 960,0	(1150)	50,5
2023	1,2	(75)	0,0
2023-	56,7	-	1,5
Summa	3 880,7	(3 620,0)	100,0

Kapitalbindningsstruktur 2019-12-31

Kvalitena moderbolag

Jämförelsetal föregående år inom parantes.

Förfallotidpunkt (år)	Lånebelopp (Mkr)		Andel (%)
2019	-	(243,1)	-
2020	784,9	(840,2)	49,0
2021	7,0	-	0,4
2022	810,0	-	50,6
2023	-	-	-
2023-	-	-	-
Summa	1 601,9	(1 083,3)	100,0

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 21,3 (24,6) månader.

Kortfristiga skulder förfaller i allt väsentligt till betalning inom 360 dagar från balansdagen. Lån från kreditinstitut antas refinansieras alternativt förlängas vid förfall. Beräknat belopp att amortera enligt befintliga låneavtal uppgår till 260,8 mkr (316,9) för koncernen samt 232,4 mkr (232,9) för moderbolaget.

Övriga långfristiga skulder ej räntebärande uppgår i koncernen till 6,8 mkr (16,9), 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 (7,6), 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 eventuellt 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 bedömma kreditrisken.

Exponering avseende kreditrisk

	Koncern 2019-12-31	Koncern 2018-12-31	Moderbolaget 2019-12-31	Moderbolaget 2018-12-31
Kundfordringar	54 814	33 564	1 669	1 368
Fordringar hos koncernföretag	1 200 922	960 119	1 728 229	1 335 342
Fordringar hos joint venture och intressebolag	402 466	398 788	321 671	323 219
Övriga långfristiga fordringar	20 438	29 446	-	29 312
Övriga kortfristiga fordringar	141 627	104 372	87 476	36 029
Upplupna intäkter	22 057	52 751	11 886	38 288
Likvida medel, kassa och bank	61 809	257 636	26 440	219 512
Summa	1 904 133	1 836 676	2 177 371	1 983 070

Förfallotider för kundfordringar anges nedan. För övriga fordringar ovan är ingen förfallen till betalning. Merparten förfaller vid anmodan. Samtliga löper med fast ränta, den genomsnittliga räntan för koncernföretag, joint venture och intressebolag uppgick vid årets utgång till 2,65% (3,09). Redovisat värde bedöms i allt väsentligt motsvaras av verkligt värde.

Nedskrivningar

Akkumulerade nedskrivningar har skett av kundfordringar enligt följande:

Tkr	Koncern 2019	Koncern 2018	Moderbolag 2019	Moderbolag 2018
Kundfordringar	57 626	35 272	3 037	2 736
Reserv osäkra kundfordringar	-2 812	-1 708	-1 368	-1 368
Summa kundfordringar	54 814	33 564	1 669	1 368

Förfallostruktur kundfordringar

	Koncern 2019	Koncern 2018	Moderbolag 2019	Moderbolag 2018
Förfallet 0-29 dgr	49 423	28 104	301	-
Förfallet 30-89 dgr	450	159	-	-
Förfallet 90- dgr	7 753	7 009	2 736	2 736
Reserv osäkra kundfordringar	-2 812	-1 708	-1 368	-1 368
Summa kundfordringar	54 814	33 564	1 669	1 368

Kundfordringar äldre än 90 dagar och ej nedskrivna 4,9 mkr (5,3) avses i huvudsak, dels reglerade fordringar eller fordringar där det finns motkrav 1,0 mkr (2,0), dels hyresfordran intressebolag/övriga bolag 2,0 mkr (2,0) som regleras genom låneavtal med ägarbolaget 2020 (2019), dels moms avseende nedskrivna fordringar 0,1 mkr (0,1).

Not 4 Intäkternas fördelning

Nettoomsättning

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

Tkr	Koncern 2019	Koncern 2018	Moderbolag 2019	Moderbolag 2018
Hyra bostäder	12 522	11 401	-	-
Hyra lokaler	191 814	220 364	-	-
Hyra garage och parkeringsplatser	1 375	1 171	-	-
Övriga fakturerade tjänster och kostnadsersättningar	12 473	2 600	-	-
Summa nettoomsättning	218 184	235 536	0	0

För räkenskapsåret 2019 uppgick koncernens nettoomsättning till 218,2 mkr (235,5) vilket avser hyresintäkter för uthyrda lokaler och bostäder 204 mkr (232) samt fakturerade tjänster och kostnadsersättningar 12,5 mkr (2,6). I hyresintäkten för lokaler ingår tillägg som debiterats till hyresgäst såsom kostnader för värme, el, fastighetsskatt och indexuppräknig av grundhyran.

Koncernens största hyresgäst 2019, Bring Frigo AB svarade för 19% av årets totala nettoomsättning.

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 6,0 år.

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Årshyra, mkr	Andel
2020	29	955	3,1	1,5%
2021	64	9 199	11,8	5,6%
2022	29	18 281	24,5	11,6%
2023	30	13 952	21,8	10,3%
2024	7	75 279	55,6	26,4%
>2024	17	106 814	69,5	33,0%
Delsumma	176	224 480	186,2	88,5%
Bostäder	78	7 352	9,5	4,5%
Vakanser	44	21 023	14,7	7,0%
Summa	298	252 855	210,4	100,0%

Avtalade framtida hyresintäkter	Årshyra, mkr*
Avtalade hyresintäkter år 1	153,0
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	522,7
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	329,5
Delsumma	1 005,1
Bostäder	9,5
Summa	1 014,6

* Avser endast bashyra, ej index och eventuella tillägg

Övriga intäkter

Tkr	Koncern 2019	Koncern 2018	Moderbolag 2019	Moderbolag 2018
Resultat vid avyttring av koncernens tillgångar	-	20	-	-
Återförda skulder och reserver	15 062	-	-	-
Försäkrings- och kostnadsersättning	523	1 213	-	-
Övrigt	31	155	-	-
Summa övriga intäkter	15 616	1 388	0	0

Not 5 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick 2019 till 59,6 mkr (66,5). 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 2019	Koncern 2018	Moderbolag 2019	Moderbolag 2018
El- och värmekostnader	-14 058	-16 782	-	-
Driftskostnader	-11 412	-12 784	-	-
Reparation och underhåll	-18 305	-15 341	-	-
Fastighetsskatt	-8 975	-8 684	-	-
Tomträttsavgäld	-	-1 111	-	-
Övriga fastighetskostnader	-6 840	-11 795	-	-
Summa fastighetskostnader	-59 590	-66 497	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 2019 till 25,5 mkr (29,6) och underhållskostnaderna uppgick till 18,3 mkr (15,3).

Fastighetsskatt

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 1 377 kr (1 337) per lägenhet. Fastighetsskatten uppgick 2019 till 9,0 mkr (8,7).

Tomträttsavgäld

Nya redovisningsregler, IFRS 16, gör att tomträttsavgälder från och med 2019 redovisas som finansiell kostnad och ingår i finansnettot.

Not 6 Medelantal anställda, personalkostnader, pensioner och övrigt

	Koncern 2019	Koncern 2018	Moderbolag 2019	Moderbolag 2018
<i>Medelantal anställda koncernen:</i>				
Män	18	20	-	-
Kvinnor	8	7	-	-
Summa	26	27	0	0

	Koncern 2019-12-31	Koncern 2018-12-31	Moderbolag 2019-12-31	Moderbolag 2018-12-31
<i>Könsfördelning inom företagsledningen:</i>				
Styrelseledamöter och Vd	Kvinnor/män - / 4	Kvinnor/män - / 5	Kvinnor/män - / 4	Kvinnor/män - / 5
Övriga ledande befattningshavare	- / 3	- / 4	- / -	- / -
	- / 9	- / 9	- / 4	- / 5

Tkr	Koncern 2019	Koncern 2018	Moderbolag 2019	Moderbolag 2018
<i>Löner och andra ersättningar:</i>				
Styrelse och verkställande direktör	2 850	3 225	1 000	1 000
Övriga anställda	14 376	17 728	-	-
	17 226	20 953	1 000	1 000
<i>Sociala kostnader:</i>				
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	519	528	-	-
Pensionskostnader för övriga anställda	1 997	2 405	-	-
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	7 914	6 642	-	-
	10 430	9 575	0	0

Ersättningar och övriga förmåner till styrelse och ledande befattningshavare

2019:	Lön/ arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
Styrelseordförande (till 2019-09-09), Ola Andersson	-	-	-	-
Styrelseordförande (från 2019-10-28), Seth Lieberman	1 000	-	-	1 000
Verkställande direktör, Knut Pousette	1 250	-	436	1 686
Styrelseledamot, Thomas Kjessler	600	68	83	751
Övriga ledande befattningshavare, 3st	3 126	298	762	4 186
	5 976	366	1 281	7 623

Ersättningar och övriga förmåner till styrelse och ledande befattningshavare

2018:	Lön/ arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
Styrelseordförande, Ola Andersson	-	-	-	-
Verkställande direktör, Knut Pousette	1 625	-	440	2 065
Styrelseledamot, Thomas Kjessler	600	68	88	756
Styrelseledamot, Seth Lieberman	1 000	-	-	1 000
Övriga ledande befattningshavare, 4st	5 285	1 961	1 212	8 458
	8 510	2 029	1 740	12 279

Avgångsvederlag

Verkställande direktör Knut Pousette har rätt till avgångsvederlag om arton (18) månadslöner om arbetsgivaren säger upp anställningen.

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 2019	Koncern 2018	Moderbolag 2019	Moderbolag 2018
Rådek AB				
Revisionsuppdrag	3 246	3 521	1 675	2 000
Övriga tjänster	-	68	-	-
Summa	3 246	3 589	1 675	2 000
Mazars AB				
Revisionsuppdrag	19	1 347	19	559
Övriga tjänster	-	-	-	-
Summa	19	1 347	19	559
Övriga bolag				
Revisionsuppdrag	14	-	-	-
Övriga tjänster	-	-	-	-
	14	0	-	-
	3 279	4 936	1 694	2 559

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

Not 8 Avskrivning materiella anläggningstillgångar

Tkr	Koncern 2019	Koncern 2018	Moderbolag 2019	Moderbolag 2018
Maskiner och andra tekniska anläggningstillgångar	-1 886	-2 560	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	-844	-182	-13	-74
Transportmedel	-1 231	-38	-	-
Summa	-3 961	-2 780	-13	-74

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

Tkr	Moderbolag 2019	Moderbolag 2018
Utdelning från koncernföretag	-	52 300
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i koncernföretag	97 116	16 131
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-153 519	-130 144
Summa	-56 403	-61 713

Kvalitena har avyttrat dotterbolaget Kvalitena Industriportfölj AB under 2019 med en vinst om 100,3 mkr. För dotterbolaget Sveavalvet AB (publ) som avyttrades under 2018 har Kvalitena haft en tillkommande förlust om 3,2 mkr.

Nedskrivning av andelar i koncernföretag är framförallt hänförligt till bolagen Kvalitena Industrifastigheter Holding AB 62,5 mkr, Kvalitena Industrifastigheter 2 Holding AB 6,4 mkr, Biskopsuddens fastighetsförvaltning AB 59,1 mkr och Slottsfabriken Egendomsförvaltning AB 22,7 mkr (27,7), total nedskrivning för dessa bolag 150,7 mkr (27,7).

Moderbolagets nedskrivning av andelarna i Kvalitena Industrifastigheter Holding AB och Kvalitena Industrifastigheter 2 Holding AB om totalt ca 70 mkr har skett då moderbolaget erhållit all vinst vid avyttring av Kvalitena Industriportfölj AB. Kvalitena Industriportfölj AB har före avyttringen förvärvat dotterbolag från ovan nämnda bolag eller dotterbolag till dessa för bokförda värden vilket medfört ett lägre eget kapital i dessa bolag.

Nedskrivning av andelarna i Biskopsuddens fastighetsförvaltning AB 59,1 mkr beror på nedskrivning av pågående fastighetsprojekt.

Nedskrivningen av Slottsfabriken Egendomsförvaltning AB är gjord mot bakgrund av det negativa resultatet i bolaget. Slottsfabriken Egendomsförvaltning AB förväntas generera positiva resultat inom en femårsperiod.

Not 10 Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag

Tkr	Koncern 2019	Koncern 2018	Moderbolag 2019	Moderbolag 2018
Resultat från andelar i joint venture	4 774	4 812	-	-
Resultat från andelar i intresseföretag	85 107	-3 226	-	-
Utdelning från intresseföretag	-	-	4 214	17 849
Realisationsresultat vid avyttring och avveckling av andelar i intresseföretag	-	10 836	-20	327 212
Nedskrivning av andelar i intresseföretag	-	-	-14 931	-34 921
Summa	89 881	12 422	-10 737	310 140

Not 11 Finansiella intäkter / Ränteintäkter och liknande resultatposter

Tkr	Koncern 2019	Koncern 2018
Finansiella intäkter		
Utdelningar	4 769	4 519
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	-29 156	-24 069
Ränteintäkter från koncernföretag	20 432	17 636
Ränteintäkter från joint venture och intresseföretag	19 803	20 184
Ränteintäkter, övriga	5 651	3 631
Valutakursdifferenser på fordringar	1 424	160
Övriga finansiella intäkter	5 461	10
Summa finansiella intäkter	28 384	22 071

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 2019	Moderbolag 2018
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		
Utdelningar	4 748	4 519
Resultat från försäljning av övriga aktier och andelar	-4 250	1 433
Nedskrivning av övriga aktier och andelar	-40 332	-40 492
Återföring av nedskrivning av övriga aktier och andelar	15 426	15 040
Nedskrivning av fordringar	-1 834	-1 675
Summa resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	-26 242	-21 175

Tkr	Moderbolag 2019	Moderbolag 2018
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter från koncernföretag	37 158	30 705
Ränteintäkter från joint venture och intresseföretag	17 189	17 938
Ränteintäkter, övriga	4 102	2 525
Valutakursdifferenser på fordringar	1 424	103
Finansiella intäkter från koncernföretag	371	1 402
Övriga finansiella intäkter	3 067	-
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	63 311	52 673

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.

Not 12 Finansiella kostnader / Räntekostnader och liknande resultatposter

Tkr	Koncern 2019	Koncern 2018
Finansiella kostnader		
Räntekostnader till joint venture och intresseföretag	-442	-268
Räntekostnader	-191 541	-224 787
Nyttjanderättskostnader, tomträtter	-1 832	-
Kostnad vid lösen av obligationslån	-8 510	-3 255
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	-4 663	-8 370
Kostnad vid lösen av utställd option	-	-19 527
Pantbrevskostnader och liknande finansiella kostnader	-1 893	-2 373
Övrigt	-1 713	-2 787
Summa finansiella kostnader	-210 594	-261 367

Finansiella kostnader är till övervägande del kostnader som uppstår för koncernens räntebärande lån. I koncernens räntekostnader om 192,0 mkr (225,1) ingår dels direkta räntekostnader om 169,8 mkr (200,8) samt 22,2 mkr (24,3) i periodiserade upplåningskostnader. I samband med återköp av obligationslån 460 mkr (93), har koncernen belastats med en finansiell kostnad om 8,5 mkr (3,3). I koncernen har kostnadsförts 1,9 mkr (2,4) avseende uttag av pantbrev och övriga upplåningskostnader i samband med nyupplåning.

Tkr	Moderbolag 2019	Moderbolag 2018
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader till koncernföretag	-474	-144
Räntekostnader till joint venture och intresseföretag	-92	-94
Räntekostnader	-109 008	-126 273
Kostnad vid lösen av obligationslån	-8 510	-
Kostnad lösen utställd option	-	-19 527
Valutakursdifferenser på fordringar och skulder	-	57
Övrigt	-1 785	-2 462
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-119 869	-148 443

Räntekostnader och liknande resultatposter är till övervägande del kostnader som uppstår för moderbolagets räntebärande lån. I moderbolagets räntekostnader om 109,6 mkr (126,5) ingår dels direkta räntekostnader om 91,5 mkr (110,9) samt 18,1 mkr (15,6) i periodiserade upplåningskostnader.

Not 13 Bokslutsdispositioner

Tkr	Moderbolag 2019	Moderbolag 2018
Erhållna koncernbidrag	82 950	-
Lämnade koncernbidrag	-15 042	-16 869
Moderbolaget totalt	67 908	-16 869

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 21,4 procent (22,0). Den uppskjutna skatten har värderats till 20,6 procent eller 21,4 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 eller 21,4 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 2019	Koncern 2018	Moderbolag 2019	Moderbolag 2018
Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt				
Aktuell skatt				
Årets skatteintäkt / skattekostnad	-896	-11 099	-	-
Summa aktuell skatt	-896	-11 099	-	-
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skattekostnad eller skatteintäkt:				
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-3 478	-1 616	-	-
Uppskjuten skatt avseende finansiella instrument	-	-1 192	-	-
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	7 880	35 036	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-42 531	-85 863	-	-
Summa uppskjuten skatt	-38 129	-53 635	-	-
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	-39 025	-64 734	-	-
Avstämning av redovisad skatt utifrån skattekostnader				
Resultat före skatt	104 366	126 035	-147 136	49 085
Avstämning av effektiv skatt				
Skatt enligt gällande skattesats 21,4% (22%)	-22 334	-27 728	31 487	-10 799
Skatt hänförlig till tidigare år	-353	-	-	-
Effekt av ej uppbokade underskottsavdrag	-4 619	-40 281	-	-27 380
Värdering av tidigare års skattemässiga underskott	2 928	26 630	-	-
Nyttjat underskott där uppskjuten skattefordran inte varit bokförd	8 400	23	4 490	-
Skatteeffekt värdeförändring fastigheter	-12 983	-16 225	-	-
Effekt av ej skattepliktigt resultat försäljning koncernbolag/fastigheter	-	-	20 783	3 549
Effekt av ej skattepliktig utdelning från dotterföretag	-	-	-	11 506
Effekt av resultat från andelar i intresseföretag	19 235	2 733	898	75 914
Effekt av ej avdragsgill nedskrivning andelar dotterföretag och intresseföretag	-	-	-36 049	-36 315
Effekt av ej avdragsgill nettoförlust avyttrad fastighet	-	-	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	5	1	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntenetton	-17 633	-	-10 836	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-12 337	-19 916	-10 773	-16 475
Skatteeffekt omräkning till 20,6% från 21,4% (22,0)	716	10 047	-	-
Övriga poster	-50	-18	-	-
Redovisad skatt	-39 025	-64 734	0	0

Not 15 Förvaltningsfastigheter / Byggnad och mark

Tkr	Koncern 2019	Koncern 2018
Förvaltningsfastigheter		
Ingående balans	4 253 779	4 208 251
Nya förvärv av fastigheter via förvärv av dotterbolag samt direktinvestering	783 362	1 026 846
Investeringar i befintliga fastigheter	214 464	107 030
Försäljningar av fastigheter via försäljning av dotterbolag	-975 144	-1 404 118
Värdeförändring *	153 189	315 770
Utgående redovisat värde	4 429 650	4 253 779

* Total värdeförändring i resultaträkningen uppgår till 153 189 tkr (315 770) varav 156 745 tkr (418 778) avser värdeförändringar av kvarstående fastigheter och - 3 556 tkr (- 103 099) värdeförändring motsvarande resultat vid avyttring av fastigheter.

	Moderbolag 2019	Moderbolag 2018
Byggnad och mark		
Ingående anskaffningsvärde	-	14 903
Avyttringar och utrangeringar	-	-14 903
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-	-
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Utgående redovisat värde	0	0

Koncernens förvaltningsfastigheter innehåller i syfte att generera hyresintäkter och värdeökning. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs vid utgången av räkenskapsåret 2019 av 35 stycken fastigheter. Huvuddelen av fastigheterna har värderats externt av Newsec Sweden och Nordier Property Advisors enligt nedan.

Tkr	Koncern 2019-12-31	Koncern 2018-12-31
Förvaltningsfastigheter enligt		
Extern värdering	4 325 650	3 689 750
Intern värdering	115 000	539 500
Intern bedömning	-	77 380
Justering för pågående projekt och framtida ombyggnationer	-11 000	-52 851
Utgående redovisat värde	4 429 650	4 253 779

Huvudparten av koncernens fastigheter är värderade under oktober 2019 till och med december 2019 dvs i nära anslutning till 31 december 2019. Några av fastigheterna värderades externt i perioden januari - augusti 2019, 332 mkr, men har enligt intern genomgång bedömts ha oförändrade värden per 31 december 2019.

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 sk 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 marknadsposition, 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 större delen av värderingarna har en tioårig kalkylperiod använts men i vissa fall upp till nitton år (viktade snittet för perioden uppgick till 11,6 år). Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad.

Värderingsparametrar per 2019-12-31

	Min	Max	Viktat snitt
Inflationsantagande, %	2,0	2,0	2,0
Vakansantagande, %	0,0	15,0	3,9
Avkastningskrav, %	1,1	9,5	4,4
Kalkylränta, %	3,1	11,6	5,8
Kalkylperiod, år	5,0	19,0	11,6

Känslighetsanalys

Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Kvalitena koncernens genomsnittliga viktade avkastningskrav per 31 december 2019 skulle en förändring om 5 procent av det implikerade driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 221,4 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 455,2 mkr nedåt och 573,0 mkr uppåt (alla andra värdepåverkande antagande antas i känslighetsanalysen vara oförändrade) enligt nedan tabell:

		Förändring av driftnetto				
		mkr	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%
Förändring av direktavkastningskrav	-0,50%	322,9	447,9	573,0	698,0	823,1
	-0,25%	34,2	151,6	269,1	386,5	504,0
	0,00%	-221,4	-110,7	0,0	110,7	221,4
	0,25%	-449,4	-344,6	-239,9	-135,2	-30,5
	0,50%	-653,9	-554,5	-455,2	-355,8	-256,5

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3 (definition finns i not 35. Bokfört värde/verkligt värde och därmed orealiserade värdeförändringar fastställs varje kvartal utifrån värdering.

	Koncern 2019	Koncern 2018
<i>Påverkan på periodens resultat</i>		
Fastighetsintäkter	205 711	232 936
Fastighetskostnader för förvaltningsfastigheter som genererar fastighetsintäkter	-59 332	-65 754
Fastighetskostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererar fastighetsintäkter	-257	-743

Not 16 Materiella anläggningstillgångar/ Inventarier

Tkr	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	27 220	43 025	994	2 186
Investeringar	1 111	2 067	490	-
Finansiella leasingavtal fordon IFRS 16	5 246	-	-	-
Förvärv dotterbolag	251	-	-	-
Avyttring dotterbolag	-283	-355	-	-
Försäljningar och utrangeringar	-2 253	-17 517	-	-1 191
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	31 292	27 220	1 484	994
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 643	-10 767	-968	-2 085
Finansiella leasingavtal fordon IFRS 16	-2 362	-	-	-
Förvärv dotterbolag	-11	-	-	-
Försäljningar och utrangeringar	915	1 549	-	1 191
Avyttring dotterbolag	31	355	-	-
Årets avskrivningar	-3 961	-2 780	-13	-74
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-17 031	-11 643	-981	-968
Utgående redovisat värde	14 261	15 577	503	26

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 avgålder. 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
	2019-12-31
Ingående redovisat värde per 1 januari 2019	106 311
Tillkommande avtal förvärv dotterbolag	14 503
Avgående avtal avyttring dotterbolag	-29 619
Utgående redovisat värde	91 195

Skuld nyttjanderättstillgångar

Tkr	Koncern
	2019-12-31
Ingående redovisad skuld per 1 januari 2019	106 311
Tillkommande avtal förvärv dotterbolag	14 503
Avgående avtal avyttring dotterbolag	-29 619
Utgående redovisat värde	91 195

Förfallostruktur skuld nyttjanderättstillgångar

Tkr	Koncern
	2019-12-31
1 år	2 848
Mellan år 2 och 5	10 864
Senare än 5 år	77 483
Utgående redovisat värde	91 195

Not 18 Andelar i koncernföretag

Tkr	Moderbolag 2019-12-31	Moderbolag 2018-12-31
Ingående redovisat värde	671 421	812 645
Förvärv och tillskott	386 298	311 678
Avyttringar och återbetalda tillskott	-9 592	-322 758
Omklassificeringar, intresseföretag	24 772	-
Nedskrivningar	-153 519	-130 144
Utgående redovisat värde	919 380	671 421

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 2019-12-31	
Kvalitena Industrier AB	556698-1386	Stockholm	1 000	100	58 280
Slottsfabriken Egendomsförvaltning AB	556029-2988	Stockholm	3 006	100	5 800
Kvalitena Sutaren 14 AB	556972-1193	Stockholm	50 000	100	15 206
Biskopsuddens fastighetsförvaltning AB	556589-4986	Stockholm	1 000	100	13 684
Kvalitena Kvarnholmen AB	559053-5224	Stockholm	35 000	70	67 035
Campus Järfälla AB	559012-0324	Stockholm	50 000	100	50
Internationella skolan Kvarnholmen AB	559046-8657	Stockholm	50 000	100	50
Allmännahem Sverige AB	559069-8741	Stockholm	50 000	100	3 250
Hedvig Eleonora Holding AB	559089-3227	Stockholm	50 000	100	321 050
Kvalitena Asset Management AB	559067-6200	Stockholm	50 000	100	15 500
Kvalitena Industrifastigheter Holding AB	559113-2765	Stockholm	50 000	100	6 583
Kartongdykaren AB	556928-9258	Stockholm	50 000	100	100
Bostadsrättsföreningen Kartongfabriken	769621-7269	Stockholm	-	10	2
Högrossen Fastigheter AB	556612-2551	Stockholm	1 000	100	24 599
Fastighets AB Idbäcken	556857-0088	Stockholm	50 000	100	41 413
TTF Invest AB	556672-8860	Stockholm	6 000	100	504
SP Skölden AB	556818-4468	Stockholm	500	100	14 817
Kvalitena Kylskåpet Holding AB	559145-1793	Stockholm	50 000	100	60 050
Kvalitena Industrifastigheter 2 Holding AB	559159-7447	Stockholm	50 000	100	3 478
Kvalitena Ragde Holding AB	559175-6605	Stockholm	25 000	50*	10 025
Sveavalvet AB	559065-7010	Stockholm	29 500	59	102 728
Kvalitena Industrihus Örebro Holding AB	559209-5748	Stockholm	50 000	100	50
Kvalitena Industrihus Örebro AB	559194-3484	Stockholm	50 000	100	50
Replösa Holding AB	559195-0703	Stockholm	50 000	100	4 422
Tunabackar Utveckling AB	556922-4354	Stockholm	500	100	24 389
Kvalitena Märsta Fastighets Holding AB	559217-9153	Stockholm	50 000	100	4 050
Kvalitena Industrihus Umeå AB	559202-3096	Stockholm	33 500	67	20 803
Thetruck Holding AB	559205-5361	Stockholm	50 000	100	7 350
Kvalitena Danmark AB	556987-1055	Stockholm	800	80	24 772
IFly Hangar 7 AB	559232-4403	Stockholm	50 000	100	69 290
Utgående redovisat värde					919 380

* 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%.

Indirektägda dotterbolag	Organisationsnummer/Säte		Antal andelar	Kapitalandel (%)
Carbon Capture Company AB	559115-6418	Stockholm	50 000	100
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 Bodarne 11	556685-8097	Stockholm	1 000	100
Skördemannen Fastighets AB	556922-7191	Stockholm	500	100
Hjälmegatan Fastighets AB	556922-7225	Stockholm	500	100
Hedvig Eleonora Fastighets AB	556974-0201	Stockholm	40 000	80
Fastighetsaktiebolaget EDA 15	559060-0127	Stockholm	50 000	100
Fastighetsaktiebolaget Falkis 6	559073-6848	Stockholm	50	100
Fastighetsaktiebolaget Valis 14	559073-6798	Stockholm	50	100
EDA Företagsservice AB	556672-2905	Stockholm	1 000	100
Glauc 4 Fastighets AB	559075-8925	Stockholm	500	100
Kvalitena Pelarbacken AB	559162-3300	Stockholm	50 000	100
Kvalitena Ind.fast AB	559109-8768	Stockholm	50 000	100
Kvalitena Kylskåpet AB	559145-1785	Stockholm	50 000	100
Pilfast AB	559175-6613	Stockholm	25 000	50
VK Projektfastigheter Holding AB	559159-7439	Stockholm	25 000	50*
VK Projektfastigheter AB	559159-7462	Stockholm	25 000	50
Sveavalvet Luleå AB	556895-0207	Sundsvall	295	59
Fastighets AB Lerum	559065-7036	Stockholm	295	59
Fastighets AB Ledgripen	559066-4495	Stockholm	295	59
Fastighets AB Brynäs	559066-4511	Stockholm	295	59
Fastighets AB Torrekulla	559066-4545	Stockholm	295	59
Sveavalvet Flen AB	556988-9131	Sundsvall	595	59
Fastighetaktiebolaget Tingsryd Ö2	556654-5934	Sundsvall	590	59
Kvalitena Lastbilen Förvaltnings AB	556878-4218	Stockholm	500	100
Replösa Fastigheter AB	556239-8619	Stockholm	1 000	100
Kvalitena Märsta Fastighets AB	556571-2006	Stockholm	1 000	100
Kvalitena Industrihus Umeå Holding AB	559202-3088	Stockholm	33 500	67
Logistikcenter i Umeå AB	556688-6387	Stockholm	670	67

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

Innehav utan bestämmande inflytande	Sveavalvet AB (publ)		Hedvig Eleonora Fastighets AB		Kvalitena Kvarnholmen AB	
	45%		20%		30%	
	Avytttrade andelar 2018-10-01					
Nedan visas finansiell information i sammandrag för varje dotterföretag som har innehav utan bestämmande inflytande som är väsentliga för koncernen.						
Tkr	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Balansräkning i sammandrag						
Anläggningstillgångar	-	-	258 718	246 574	247 860	152 570
Omsättningstillgångar	-	-	446	837	5 302	3 790
Summa tillgångar	0	0	259 164	247 411	253 162	156 360
Långfristiga skulder	-	-	128 046	123 066	67 596	98 030
Kortfristiga skulder	-	-	801	827	90 577	38 267
Summa skulder	0	0	128 847	123 893	158 173	136 297
Nettotillgångar	0	0	130 317	123 518	94 989	20 063
Nettotillgångar exklusive villkorade aktieägartillskott	-	-	73 317	66 518	27 989	13 063
Villkorade aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
Ackumulerat innehav utan bestämmande inflytande	-	-	14 663	13 304	8 397	3 919
Rapport över totalresultat						
Intäkter	-	94 414	3 774	3 585	6 259	4 850
Årets resultat	-	-166 636	6 798	33 822	14 925	-16 067
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	0	-166 636	6 798	33 822	14 925	-16 067
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande inklusive korrigerig föregående år	-	-65 076	1 360	6 764	4 478	-4 820
Avyttring av innehav utan bestämmande inflytande	-	-79 424	-	-	-	-
Utdelning utbetald till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
Kassaflöde i sammandrag						
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-	37 838	1 968	610	14 322	-18 834
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-2 048	-3 271	-98	-70 892	-22 571
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-32 013	900	-	56 123	41 746
Ökning/minskning av likvida medel	0	3 777	-403	512	-447	341

Innehav utan bestämmande inflytande	Sveavalvet AB		VK Projektfastigheter Holding AB		Kvalitena Ragde Holding AB	
	41% (45%)		50%		50%	
	Avytttrade andelar 2018-10-01					
Tkr	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Balansräkning i sammandrag						
Anläggningstillgångar	318 077	303 930	26 042	26 000	232 171	195 000
Omsättningstillgångar	23 600	37 652	1 784	1 310	13 440	4 743
Summa tillgångar	341 677	341 582	27 826	27 310	245 611	199 743
Långfristiga skulder	94 604	162 600	4 115	18 081	20 456	155 142
Kortfristiga skulder	32 389	12 661	15 248	1 356	149 314	3 389
Summa skulder	126 993	175 261	19 363	19 437	169 770	158 531
Nettotillgångar	214 684	166 321	8 463	7 873	75 841	41 212
Nettotillgångar exklusive villkorade aktieägartillskott	114 684	66 321	2 063	1 473	55 841	21 212
Villkorade aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	3 200	3 200	10 000	10 000
Ackumulerat innehav utan bestämmande inflytande	47 020	29 844	4 232	3 937	37 921	20 606
Rapport över totalresultat						
Intäkter	15 554	4 388	2 009	1 034	13 984	441
Årets resultat	48 362	66 271	590	1 423	34 629	21 162
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	48 362	66 271	590	1 423	34 629	21 162
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	19 876	29 822	295	712	17 315	10 581
Utdelning utbetald till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
Kassaflöde i sammandrag						
Kassaflöde från den löpande verksamheten	14 740	5 299	-338	544	-2 037	-1 714
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3 865	-932	-	-11 918	-1 637	-163 193
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-12 748	-1 094	-259	12 392	-1 029	169 650
Ökning/minskning av likvida medel	5 857	3 273	-597	1 018	-4 703	4 743

Innehav utan bestämmande inflytande	Kvalitena Industrihus Umeå AB 33%		Kvalitena Danmark AB 20%	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Tkr				
Balansräkning i sammandrag				
Aniäggningsstillgångar	133 000	-	-	-
Omsättningsstillgångar	9 088	-	76 725	-
Summa tillgångar	142 088	0	76 725	0
Långfristiga skulder	8 158	-	-	-
Kortfristiga skulder	72 155	-	30	-
Summa skulder	80 313	0	30	0
Nettotillgångar	61 775	-	76 695	-
Nettotillgångar exklusive villkorade aktieägartillskott	30 775	-	76 695	-
Villkorade aktieägartillskott från innehav utan bestämmande	10 230	-	-	-
Ackumulerat innehav utan bestämmande inflytande	20 386	-	15 339	-
Rapport över totalresultat				
Intäkter	11 670	-	-	-
Årets resultat	30 726	-	-	-
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	30 726	0	0	0
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande	10 140	-	-	-
Utdelning utbetald till innehav utan bestämmande	-	-	-	-
Kassaflöde i sammandrag				
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-12 652	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-80 758	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	91 000	-	-	-
Ökning/minskning av likvida medel	-2 410	0	0	0

Not 19 Andelar i joint venture och intresseföretag

Tkr	Koncern 2019-12-31	Koncern 2018-12-31	Moderbolag 2019-12-31	Moderbolag 2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	889 808	1 599 732	431 718	880 496
Förvärv	14 286	17 259	14 249	15 234
Lämnade tillskott	37 607	82 192	26 917	47 645
Återbetalda tillskott	-30 078	-	-30 078	-
Resultatandel	89 881	1 586	-	-
Avyttringar	-43	-793 112	-50	-476 736
Utdelningar	-4 214	-17 849	-	-
Nedskrivning	-	-	-14 931	-34 921
Omklassificeringar	-59 315	-	-24 772	-
Utgående redovisat värde	937 932	889 808	403 053	431 718

Årets omklassificeringar koncern består dels av andelar i Kvalitena Danmark AB som är omklassificerat till dotterbolag efter tillkommande förvärv under år 2019, totalt omklas: 61 356 tkr. Broadgate Asset Management AB var tidigare dotterbolag till Kvalitena Industrier AB men är efter avyttringar under 2019 ett intressebolag till Kvalitena AB, omklass andelar intressebolag 2 041 tkr.

Andelar i joint venture

Barken Bostadsutveckling Fastighets AB	31 421	29 185	9 386	9 386
Green Deer Holding AB	27 969	25 431	-	-
Utgående redovisat värde joint venture	59 390	54 616	9 386	9 386

Andelar i intresseföretag

Stencap Holding AB	-	50	-	50
Swerot Nordic AB	6 833	1 665	6 833	1 488
Nacka Skarpnäs Fastigheter AB	7 517	7 540	7 500	7 500
Fendea AB	101 254	101 236	101 475	101 475
Kvalitena Danmark AB	-	56 400	-	10 910
Sterner Stenhus Fastigheter AB	530 191	459 818	138 149	138 149
Skokloster Service AB	576	1 148	576	1 148
Svenskt Industriflyg AB	71 127	77 440	71 127	77 440
Jitech AB	7 092	8 078	7 092	8 078
Kuststaden Projektutveckling AB	72 842	56 944	25 218	25 218
Ebba Braheskolan AB	291	222	25	25
Svenska Samhällsfastigheter AB	29 440	53 046	19 993	35 809
Fastighets AB Halla	25 188	17	267	17
Gäno Fastigheter i Enköping AB	31	32	25	25
Scutus AB	15 000	15 000	15 000	15 000
Broadgate Asset Management AB	4 290	-	387	-
Aqua-W Fishing & Hunting AB	0	0	-	-
Svenska Schakt AB	0	0	-	-
Foodster AB	0	0	-	-
Norrifordon Holding AB	8 987	4 123	-	-
Vin & Spritlagret i Nyköping AB	0	0	-	-
Aktiebolaget Södervik Bruk Holding	0	0	-	-
Stigtomta Kvarn Nyköping AB	1 865	1 846	-	-
Etebra Holding AB	371	301	-	-
Partim Holding AB	115	71	-	-
Svenska Hyresmaskin AB	0	0	-	-
Widforss Shooting AB	57	215	-	-
Gnesta Jakt & Fiske AB	25	-	-	-
Huntyard & Aqua W AB	0	0	-	-
Reserv nedskrivning andelar intresseföretag	-4 550	-10 000	-	-
Utgående redovisat värde intresseföretag	878 542	835 192	393 667	422 332
Utgående redovisat värde joint venture och intresseföretag	937 932	889 808	403 053	431 718

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:

2019

Företag	Organisationsnummer/ Säte	Kapitalandel (%)	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Redovisat värde	
Barken Bostadsutveckling Fastighets AB	559067-6192	Stockholm	50	164 196	-132 776	4 205	2 236	31 421
Green Deer Holding AB	556990-0153	Stockholm	47	188 261	-160 293	308 785	2 538	27 969
Joint venture			352 458	-293 068	312 990	4 774	59 390	
Stencap Holding AB i likvidation	556684-0954	Stockholm	-	-	-	-20	-	
Swerot Nordic AB	556833-0426	Stockholm	50	13 522	-6 689	22 215	-7 237	6 833
Nacka Skarpnäs Fastigheter AB	556831-3661	Stockholm	50	7 753	-236	0	-23	7 517
Fendea AB	556946-9330	Stockholm	48,36	154 574	-53 320	0	18	101 254
Kvalitena Danmark AB	556987-1055	Stockholm	-	-	-	-8 906	-	
Sterner Stenhus Fastigheter AB	556975-6496	Stockholm	49	1 090 399	-560 208	86 546	70 373	530 191
Skokloster Service AB	556349-8871	Stockholm	49	1 618	-1 043	723	-571	576
Svenskt Industriflyg AB	556473-2161	Stockholm	50	433 499	-362 372	126 073	-6 313	71 127
Jitech AB	556382-9927	Tingsryd	30	21 503	-14 412	66 637	-986	7 091
Kuststaden Projektutveckling AB	559089-1205	Oskarshamn	17,07	252 087	-179 245	17 429	15 898	72 842
Ebba Braheskolan AB	559046-8624	Stockholm	50	2 909	-2 618	19 576	69	291
Svenska Samhällsfastigheter AB	559128-6942	Stockholm	24,4	63 931	-34 491	3 071	-3 576	29 440
Fastighets AB Halla	559066-4537	Stockholm	33,4	92 873	-67 685	1 004	24 921	25 188
Gåno Fastigheter i Enköping AB	559175-5615	Enköping	49,8	1 575	-1 544	118	-1	31
Scutus AB	556910-4663	Stockholm	50	19 136	-4 136	12 219	-	15 000
Broadgate Asset Management AB	556658-3721	Stockholm	38,68	23 715	-19 425	1 092	1 862	4 290
Aqua-W Fishing & Hunting AB	556753-0877	Stockholm	50	6 012	-6 012	-	-	0
Svenska Schakt AB	556375-1154	Stockholm	58,76	6 804	-6 804	4 893	-	0
Foodster AB	556990-3395	Nyköping	49	1 378	-1 378	3 080	-1 600	0
Norrfordon Holding AB	559020-2486	Umeå	50	133 771	-124 784	324 018	4 864	8 987
Vin & Spritlagret i Nyköping AB	556810-3724	Nyköping	49	663	-663	128	-	0
Aktiebolaget Södervik Bruk Holding	556437-8791	Katrineholm	50	17	-17	-	-1	0
Stigtomta Kvarn Nyköping AB	559002-7362	Nyköping	30	3 172	-1 306	1 985	20	1 866
Etebra Holding AB	559122-2806	Jönköping	30	3 546	-3 175	9 020	70	371
Partim Holding AB	559129-8806	Enköping	50	1 335	-1 219	-	45	116
Svenska Hyresmaskin AB	556982-2611	Järfälla	45	2 966	-2 966	4 632	-3 639	0
Widforss Shooting AB	559132-8538	Sigtuna	50	725	-669	1 441	-158	57
Gnesta Jakt & Fiske AB	559117-7307	Gnesta	49	24	-	-	-	24
Huntyard & Aqua W AB	556813-9662	Stockholm	20	-	-	-	-	0
Reserv nedskrivning andelar intresseföretag				-	-4 550	-	-	-4 550
Intresseföretag				2 339 510	-1 460 967	704 900	85 107	878 542
Joint venture och intresseföretag				2 691 968	-1 754 035	1 017 889	89 881	937 932

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

2018								
Företag	Organisationsnummer/ Säte		Kapitalandel (%)	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Redovisat värde
Barken Bostadsutveckling Fastighets AB	559067-6192	Stockholm	50	160 843	-131 658	4 253	1 278	29 185
Green Deer Holding AB	556980-0153	Stockholm	47	179 917	-154 486	304 381	3 534	25 431
Joint venture				340 760	-286 144	308 634	4 812	54 616
Stencap Holding AB	556684-0954	Stockholm	50	954	-904	0	0	50
Swerot Nordic AB	556833-0426	Stockholm	50	12 881	-11 217	10 005	177	1 665
Nacka Skarpnäs Fastigheter AB	556831-3661	Stockholm	50	7 807	-268	0	-31	7 540
Fendea AB	556946-9330	Stockholm	48,36	155 621	-54 385	2 118	-138	101 236
Kvalitena Danmark AB	556987-1055	Stockholm	50	121 057	-64 658	0	17 135	56 400
Sternen Stenhus Fastigheter AB	556975-6496	Stockholm	49	1 143 340	-683 521	70 079	16 923	459 818
Skokloster Service AB	556349-8871	Stockholm	49	1 950	-802	181	-166	1 148
Svenskt Industriflyg AB	556473-2161	Stockholm	50	460 389	-382 949	100 516	-32 440	77 440
Jitech AB	556382-9927	Tingsryd	30	27 390	-19 312	79 487	-1 118	8 078
Kuststaden Projektutveckling AB	559089-1205	Oskarshamn	17,07	192 293	-135 349	10 796	27 695	56 944
Ebba Braheskolan AB	559046-8624	Stockholm	50	3 064	-2 842	7 673	-286	222
Svenska Samhällsfastigheter AB	559128-6942	Stockholm	24,4	137 943	-84 898	6 838	17 237	53 046
Fastighets AB Halla	559066-4537	Stockholm	33,4	17	-	-	-	17
Gåno Fastigheter i Enköping AB	559175-5615	Enköping	49,8	1 611	-1 579	24	7	32
Scutus AB	556910-4663	Stockholm	50	16 622	-1 622	-	-	15 000
Aqua-W Fishing & Hunting AB	556753-0877	Stockholm	50	6 020	-6 020	-	-	0
Svenska Schakt AB	556375-1154	Stockholm	58,76	29 074	-29 074	17 780	-25 550	0
Foodster AB	556990-3395	Nyköping	49	1 426	-1 426	1 767	-2 900	0
Norrforon Holding AB	559020-2486	Umeå	50	138 790	-134 668	266 560	-1 593	4 123
Vin & Spritlagret i Nyköping AB	556810-3724	Nyköping	49	629	-629	1 662	-2 650	0
Aktiebolaget Södervik Bruk Holding	556437-8791	Katrineholm	50	1 617	-1 617	1 418	-6 709	0
Stigtomta Kvarn Nyköping AB	559002-7362	Nyköping	30	3 146	-1 301	2 568	31	1 846
Etebra Holding AB	559122-2806	Jönköping	30	3 426	-3 125	11 296	-14	301
Partim Holding AB	559129-8806	Enköping	50	1 261	-1 190	-	21	71
Svenska Hyresmaskin AB	556982-2611	Järfälla	45	4 744	-4 744	6 907	-7 169	0
Widforss Shooting AB	559132-8538	Sigtuna	50	215	-	-	-	215
Huntyard & Aqua W AB	556813-8662	Stockholm	20	-	-	-	-	0
Reserv nedskrivning andelar intresseföretag				-	-10 000	-	-	-10 000
Intresseföretag				2 473 287	-1 638 095	617 675	-1 538	835 192
Joint venture och Intresseföretag				2 814 047	-1 924 239	926 309	3 274	889 808

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

Koncernens andel av resultat i intresseföretagen, vilka är noterade, och dess andel av tillgångar (inklusive övertvärde från förvärvsanalys) och skulder är som följer:

2018								
Företag	Organisationsnummer/ Säte		Kapitalandel (%)	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Redovisat värde
Stendörren Fastigheter AB (publ)	556825-4741	Stockholm	-	-	-	-	62 758	-
A Group of Retail Assets Sweden AB (publ)	559004-3641	Stockholm	-	-	-	-	-64 446	-
Joint venture och Intresseföretag				0	0	0	-1 688	0
Joint venture och Intresseföretag				2 814 047	-1 924 239	926 309	1 586	889 808

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i Joint venture och intresseföretag

Företag	Organisationsnummer/Säte	Kapitalandel (%)	Bokfört värde 2019-12-31
Swerot Nordic AB	556833-0426	Stockholm	50,00
Nacka Skarpnäs Fastigheter AB	556831-3661	Stockholm	50,00
Fendea AB	556946-9330	Stockholm	48,36
Sternen Stenhus Fastigheter AB	556975-6496	Stockholm	49,00
Skokloster Service AB	556349-8871	Stockholm	49,00
Svenskt Industriflyg AB	556473-2161	Stockholm	50,00
Jitech AB	556382-9927	Tingsryd	30,00
Kuststaden Projektutveckling AB	559089-1205	Oskarshamn	17,07
Ebba Braheskolan AB	559046-8624	Stockholm	50,00
Barken Bostadsutveckling Fastighets AB	559067-6192	Stockholm	50,00
Svenska Samhällsfastigheter AB	559128-6942	Stockholm	24,40
Fastighets AB Halla	559066-4537	Stockholm	33,40
Gåno Fastigheter i Enköping AB	559175-5615	Enköping	49,80
Scutus AB	556910-4663	Stockholm	50,00
Broadgate Asset Management AB	556656-3721	Stockholm	38,68
Utgående redovisat värde			403 053

Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Tkr	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	453 941	351 783	288 582	333 716
Förvärv och tillskott	148 513	47 398	78 017	37 093
Värdetförändringar i övrigt total resultat	265 917	137 019	-	-
Försäljningar	-55 673	-56 808	-55 673	-56 776
Nedskrivningar	-40 332	-25 451	-40 332	-25 451
Återföring nedskrivningar	15 426	-	15 426	-
Utgående redovisat värde	787 792	453 941	286 020	288 582

	Antal aktier, kapitalandel	Koncern	Moderbolag
		2019-12-31	2019-12-31
Noterade aktieinnehav			
Ambia Trading Group AB (publ)	1 790 714 st inkl BTA, 13,54%	7 163	7 163
Scandi Standard AB (publ)	700 000 st, 1,06%	52 080	32 500
MAHA Energy AB	21 421 660 st, 21,33%	531 257	137 982
Dome Energy AB (publ)	1 735 794 st, 23,51%	20 830	20 830
Dome Energy AB (publ)	31 871 795 st Teckningsoption 5	-	-
Dome Energy AB (publ)	368 000 st Teckningsoption 6	-	-
Oscar Properties BTA 191115	3 359 023 st BTA	6 684	5 005
Oscar Properties Holding AB (publ)	155 st preferens	6	-
Volvo B	102 000 st	16 004	14 986
Hennes & Mauritz B	30 000 st	5 714	5 714
Atlas Copco A	11 000 st	4 110	2 610
Epiroc A	11 000 st	1 258	870
		645 106	227 660

Kvalitenas innehav i MAHA Energy, 21,33% och Dome Energy 23,51%, är klassificerat som andra långfristiga värdepappersinnehav då inget betydande inflytande finns.

	Antal aktier, kapitalandel		
Onoterade aktieinnehav			
Beyond Clean Water AB	14 200 000 st, 21,78%	0	0
Vimmerby E-Handel AB (publ) fd Intropris AB	5 765 520 st, 10,62%	0	0
Axxonen Holding AB (publ)	293 133 st, 3,0%	0	0
Apikal Holding AB	7 500 st, 15%	8	8
GC CRU Aktiebolag	4 869 st, 2,03%	1 500	1 500
Bejen Bandy AB	150 000 st, 65,2%*	0	-
Tmpl Solutions AB	3 058 617 st, 1,7%	2 000	2 000
Maribel AS	4 400 st, 14,67%	54 852	54 852
Choki AB	10 000 st, 20%	56 943	-
Odelco AB	200 st, 16,67%	1 625	-
Silkroad Maritime Ltd	400 st, 25%	10 305	-
Förvaltningsaktiebolaget Svenska Verksamhetsfastigheter	2 500 st, 5%	15 453	-
		142 686	58 360

* Rösträttsandel 22,06%

Kvalitenas innehav Silkroad Maritime Ltd 25% är klassificerat som andra långfristiga värdepappersinnehav då inget betydande inflytande finns.

Utgående redovisat värde	787 792	286 020
---------------------------------	----------------	----------------

Avseende onoterade aktieinnehav med ett redovisat värde om 142 686 tkr har tillförlitliga verkliga värden ej varit möjliga att få fram varför de anses motsvaras av anskaffningsvärdena efter avdrag för eventuell nedskrivning.

Not 21 Övriga långfristiga fordringar

Tkr	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående redovisat värde	29 446	711	29 312	4 500
Årets amorteringar	-2 500	-285	-2 500	-285
Årets utlåning	162 605	47 594	94 356	30 058
Lämnade depositioner, förskott	-	23	-	9 000
Återbetalda depositioner, förskott	-	-600	-	-
Avräkning fordran förvärv aktier och lämnade aktieägartillskott	-120 895	-	-65 852	-
Nedskrivning fordran	-1 075	-860	-1 075	-860
Omklassificering	-47 143	-17 137	-54 241	-13 101
Utgående redovisat värde	20 438	29 446	0	29 312
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	20 438	29 446	-	29 312
Kortfristiga lån till övriga	72 344	53 908	65 312	33 203
Upplupen ränta lån till övriga	4 864	2 861	3 491	2 269
Summa lång- och kortfristiga lån till övriga	97 646	86 215	68 803	64 784

Not 22 Fordringar hos joint venture och intresseföretag

Tkr	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Långfristiga fordringar				
Ingående redovisat värde	392 809	214 889	317 239	151 325
Tillkommande fordringar	244 165	166 983	221 844	98 579
Avgående fordringar	-240 017	-69 504	-220 831	-2 285
Omklassificering	1 000	80 441	-	69 620
Utgående redovisat värde	397 957	392 809	318 252	317 239
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	397 957	392 809	318 252	317 239
Kortfristiga fordringar hos joint venture och intresseföretag	4 509	5 979	3 419	5 980
Upplupen ränta fordringar hos joint venture och intresseföretag	14 892	41 357	6 283	35 460
Summa fordringar hos joint venture och intresseföretag	417 358	440 145	327 954	358 679

Not 23 Fordringar hos koncernföretag

Tkr	Koncern 2019-12-31	Koncern 2018-12-31	Moderbolag 2019-12-31	Moderbolag 2018-12-31
Långfristiga fordringar				
Ingående redovisat värde	959 395	837 029	1 308 887	1 086 527
Tillkommande fordringar	300 165	166 993	776 893	451 864
Avgående fordringar	-58 638	-44 627	-398 210	-229 504
Utgående redovisat värde	1 200 922	959 395	1 687 570	1 308 887

Koncernens långfristiga fordringar hos koncernföretag är till övervägande del fordran på moderbolaget Dorco International B.V.

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

Specifikation av totala lång- och kortfristiga fordringar hos koncernföretag

Långfristiga fordringar hos koncernföretag	1 200 922	959 395	1 687 570	1 308 887
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	-	724	40 659	26 455
Upplupen ränta fordringar hos koncernföretag	-	-	2 007	559
Summa fordringar hos koncernföretag	1 200 922	960 119	1 730 236	1 335 901

Not 24 Övriga kortfristiga fordringar

Tkr	Koncern 2019-12-31	Koncern 2018-12-31	Moderbolag 2019-12-31	Moderbolag 2018-12-31
Avräkning skatter och avgifter	2 308	1 794	5	4
Mervärdesskattfordran	21 597	16 375	-	-
Utlåning kortfristig del	88 327	53 908	65 312	33 203
Fordran vid slutligt tillträdesboksut	19 970	21 467	19 970	-
Övriga kortfristiga fordringar	9 425	10 828	2 189	2 822
Utgående redovisat värde	141 627	104 372	87 476	36 029

Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tkr	Koncern 2019-12-31	Koncern 2018-12-31	Moderbolag 2019-12-31	Moderbolag 2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	831	2 325	17	17
Förutbetalda tomträttsavgälder	475	541	-	-
Förutbetalda hyresrabatter	4 417	1 796	-	-
Förutbetalda räntekostnader	100	578	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	4 079	8 773	359	534
Upplupna ränteintäkter	19 756	44 218	11 781	38 288
Upplupna hyresintäkter	1 079	-	-	-
Övriga upplupna intäkter	1 222	264	75	-
Utgående redovisat värde	31 959	58 495	12 232	38 839

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 2020 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	Finansiella tillgångar som kan säljas
Per 1 januari 2018	119 102
Omvärdering - brutto	266 045
Tillgångar överförda till årets resultat vid försäljning	-128
Uppskjuten skatt	-56 906
Övrigt totalresultat	209 011
Per 31 december 2019	328 112

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.

Not 27 Upplåning, räntebärande skulder

Tkr	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Långfristiga räntebärande skulder				
Obligationslån	800 000	800 000	800 000	800 000
Lån från banker och övriga kreditinstitut	1 736 390	1 802 662	-	16 000
Övriga räntebärande skulder	120 721	24 200	120 721	24 200
Periodiserade låneutgifter	-12 956	-19 904	-8 625	-11 481
Summa räntebärande långfristig upplåning	2 644 155	2 606 958	912 096	828 719
Kortfristiga räntebärande skulder				
Obligationslån	340 000	-	340 000	-
Lån från banker och övriga kreditinstitut	532 523	786 560	-	50 500
Checkräkningskredit	108 777	10 135	108 777	10 135
Övriga räntebärande skulder	242 319	196 437	232 411	182 438
Periodiserade ränteutgifter	-20 072	-19 535	-15 981	-15 443
Summa räntebärande kortfristig upplåning	1 203 547	973 597	665 207	227 630
Summa räntebärande skulder	3 847 702	3 580 555	1 577 303	1 056 349
Kreditfacilitet				
Checkräkningskredit beviljat belopp	134 131	259 438	134 131	259 438

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 3 848 mkr (3 581). I enlighet med Bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 33 mkr (39) av de räntebärande skulderna redovisats som periodiserade låneutgifter. Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 3 881 mkr (3 620), motsvarande en belåningsgrad om 47,2 procent (48,4). Räntebärande skulder består av skulder till kreditinstitut om 2 269 mkr (2 589), obligationslån om 1 140 mkr (800), checkräkningskrediter om 109 mkr (10) samt övriga räntebärande skulder om 363 mkr (221). Räntebärande lån utgör därmed Kvalitena koncernens huvudsakliga finansieringskälla. Kvalitena har utgivit obligationslån om totalt 1 600 mkr, varav 460 mkr återköpts under 2019 och hålls i eget förvar till förfall. Obligationslånen löper med en räntesats om 6,00% plus Stibor 3M. Räntebindning samt kapitalbindningsstruktur för räntebärande skulder framgår i not 3.

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncern

Tkr	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar				2019-12-31	
		Förvärv dotterbolag	Försäljning dotterbolag	Låneavgifter	Övriga poster		
2018-12-31							
Långfristiga räntebärande skulder	2 606 958	2 264	17 000	-	17 933	-	2 644 155
Kortfristiga räntebärande skulder	973 597	673 595	1 359	-475 222	4 227	25 991	1 203 547
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	3 580 555	675 859	18 359	-475 222	22 160	25 991	3 847 702

Tkr	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar				2018-12-31	
		Förvärv dotterbolag	Försäljning dotterbolag	Låneavgifter	Värdeförändring samt övriga poster		
2017-12-31							
Långfristiga räntebärande skulder	3 111 286	-305 798	24 200	-242 220	19 490	-	2 606 958
Kortfristiga räntebärande skulder	758 546	946 855	10 000	-720 860	4 795	-25 739	973 597
Derivat	5 418	-	-	-	-	-5 418	0
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	3 875 250	641 057	34 200	-963 080	24 285	-31 157	3 580 555

Moderbolaget

Tkr	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar		2019-12-31	
		Låneavgifter	Övriga poster		
2018-12-31					
Långfristiga räntebärande skulder	828 719	65 444	17 933	-	912 096
Kortfristiga räntebärande skulder	227 630	408 832	135	28 611	665 208
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	1 056 349	474 276	18 068	28 611	1 577 304

Tkr	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar		2018-12-31	
		Låneavgifter	Övriga poster		
2017-12-31					
Långfristiga räntebärande skulder	852 076	-38 800	15 443	-	828 719
Kortfristiga räntebärande skulder	374 442	-121 262	189	-25 739	227 630
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	1 226 518	-160 062	15 632	-25 739	1 056 349

Not 28 Övriga långfristiga skulder

Tkr	Koncern 2019-12-31	Koncern 2018-12-31	Moderbolag 2019-12-31	Moderbolag 2018-12-31
Övriga långfristiga skulder				
Ingående redovisat värde	16 893	5 121	7 633	-
Förvärv koncernföretag	-	30	-	-
Tillkommande skulder	4 372	13 253	3 335	7 633
Avgående skulder	-3 472	-1 305	-	-
Omklassificering kortfristiga skulder	-10 967	-	-10 967	-
Avyttrade koncernföretag	-25	-206	-	-
Utgående redovisat värde	6 801	16 893	0	7 633
Varav skulder som förfaller senare än fem år	-	-	-	-

Not 29 Derivat

Tkr	Koncern 2019-12-31	Koncern 2018-12-31
Ingående redovisat värde	-	5 418
Orealiserad värdeförändring	-	-21
Realiserad värdeförändring	-	-5 397
Utgående redovisat värde	0	0
Varav kortfristig del	-	-

Not 30 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

Den uppskjutna skatten har beräknats med skattesatsen 20,6 procent och 21,4 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 187,7 mkr (144,8), vilka har beräknats med skattesatsen 20,6 procent och 21,4 procent (21,4). Skattemässiga underskottsavdrag i koncernen, vilka inte har värderats, uppgår per den 31 december 2019 till 716,1 mkr (733,8). Moderbolagets skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 513,5 mkr (483,8), vilket inte har värderats. Uppskjuten skatt inkluderar skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässiga värde (temporär skillnad). Fastigheternas skattemässiga värde uppgår till 1 525,0 mkr (1 393,6) och den temporära skillnaden uppgår till 2 904,7 mkr (2 860,2). Med beaktande av förvärvade temporära skillnader uppgår beloppet till 1 334,9 mkr (1 216,7). Uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader har beräknats till 20,6 procent (20,6 och 21,4).

Uppskjuten skattefordran

Tkr	Koncern 2019-12-31	Koncern 2018-12-31
<i>Skatt avseende:</i>		
Skattemässiga underskott i koncernföretag:		
Ingående balans	30 987	780
Avyttring koncernföretag	-	-4 829
Förändring i resultaträkningen	-224	35 036
Utgående redovisat värde	30 763	30 987
Räntor med avdragsbegränsning		
Ingående balans	-	-
Förändring i resultaträkningen	8 104	-
Utgående redovisat värde	8 104	0
Finansiella instrument		
Ingående balans	-	1 192
Förändring i resultaträkningen	-	-1 192
Utgående redovisat värde	0	0
Utgående redovisat värde	38 867	30 987

Uppskjuten skatteskuld

Tkr	Koncern 2019-12-31	Koncern 2018-12-31
<i>Skatt avseende:</i>		
Obeskattade reserver i koncernföretag		
Ingående balans	-3 521	-1 568
Förvärv koncernföretag	-196	-1 223
Avyttring koncernföretag	5 591	886
Förändring i resultaträkningen	-3 478	-1 616
Utgående redovisat värde	-1 604	-3 521

Skillnaden mellan fastigheternas skattemässiga restvärde och verkligt värde

Ingående balans	-251 957	-217 405
Avyttring koncernföretag	17 806	51 311
Förändring i resultaträkningen	-42 531	-85 863
Utgående redovisat värde	-276 682	-251 957

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

Ingående balans	-32 427	-3 199
Förändring i övrigt totalresultat	-56 906	-29 228
Utgående redovisat värde	-89 333	-32 427

Summa utgående redovisat värde -367 619 -287 905

Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	Koncern 2019-12-31	Koncern 2018-12-31	Moderbolag 2019-12-31	Moderbolag 2018-12-31
Upplupna lönerelaterade kostnader	1 859	1 968	-	-
Upplupna räntor	29 592	30 347	21 325	25 545
Upplupna fastighetskostnader och lagfart	5 406	16 219	-	-
Förutbetalda hyresintäkter	47 556	44 540	-	-
Övriga poster	36 896	28 122	34 647	19 855
Summa	121 309	121 196	55 972	45 400

Not 32 Ställda säkerheter

Tkr	Koncern 2019-12-31	Koncern 2018-12-31	Moderbolag 2019-12-31	Moderbolag 2018-12-31
Säkerheter för kreditfaciliteter, räntebärande skulder				
Fastighetsinteckningar	2 096 920	2 150 407	-	-
Företagsinteckningar	2 650	2 900	150	150
Andelar i koncernföretag	1 163 008	1 211 479	21 789	46 531
Andelar i joint venture och intresseföretag	291 279	23 807	69 074	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	345 522	39 385	175 704	24 628
Fordringar hos koncernföretag	-	-	62 700	82 100
Obligationslån eget innehav	105 000	-	105 000	-
Tillgångar belastade med äganderättsförehåll	4 243	4 842	-	-
Kassa och bank	15 000	15 000	-	-
	4 023 622	3 447 820	434 417	152 409

Not 33 Eventualförpliktelser

Tkr	Koncern 2019-12-31	Koncern 2018-12-31	Moderbolag 2019-12-31	Moderbolag 2018-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	-	-	2 204 074	2 456 938
Borgensförbindelser till förmån för joint venture och intresseföretag	583 668	623 601	576 318	617 696
Övriga borgensförbindelser	59 452	250	59 452	250
	643 120	623 851	2 839 843	3 074 884

Not 34 Kassaflödesanalys

Tkr	Koncern 2019	Koncern 2018	Moderbolag 2019	Moderbolag 2018
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys				
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3 961	2 780	13	74
Nedskrivning av fordringar	543	-	543	12 202
Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag	-89 881	-12 422	-	-
Resultat i samband med försäljning (förvärv) av tillgångar i dotterföretag	4 281	43	-	-
Finansiella poster i samband med att intresseföretag övergått till dotterföretag	205	-	-	-
	-80 891	-9 599	556	12 276

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	-758 774	-968 339
Inventarier	-239	-
Andra långfristiga fordringar	-16 500	-2 561
Rörelsefordringar	-13 053	-18 479
Likvida medel	-14 722	-4 723
Minoritetsintresse	-	10 962
Uppskjutna skatteskulder	196	1 223
Långfristiga skulder	341 788	176 502
Kortfristiga rörelseskulder	45 458	81 064
Summa nettotillgångar	-415 846	-724 351
Avgår: Säljarreverser och ej reglerad köpeskilling	40 722	24 200
Tillkommer: Lösen lån	-344 951	-193 447
Avgår: Amortering fordran intresseföretag	115 000	-
Avgår: Inlåning/tillskott minoritetsägare	11 931	-
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	14 722	4 723
Påverkan på likvida medel	-578 422	-888 875

Försäljning av tillgångar via dotterföretag

Nettolikviden bestod av följande poster:

Avyttrade tillgångar och skulder:

Förvaltningsfastigheter	978 700	1 507 000
Materiella anläggningstillgångar	33	-
Andra långfristiga fordringar	-	7 632
Uppskjutna skattefordran	-	4 809
Rörelsefordringar	27 120	210 091
Likvida medel	8 424	10 104
Uppskjutna skatteskulder	-23 411	-52 062
Långfristiga skulder och kortfristiga räntebärande skulder	-486 193	-991 335
Kortfristiga rörelseskulder	-375 013	-97 228
Summa nettotillgångar	129 660	599 011
Avgår: Säljarreverser och ej reglerad skuld sålt bolag	-361	-192 023
Avgår: Andel i intressebolag	-2 041	-
Avgår: Likvida medel i den avyttrade enheten	-8 424	-10 104
Tillkommer: Fordran sålt bolag reglerad	292 620	30 449
Resultat i samband med försäljning av tillgångar i dotterbolag	-1 248	-102 873
Påverkan på likvida medel	410 206	324 460

Not 35 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	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Fordringar hos koncernföretag	1 200 922	960 119				
Fordringar hos joint venture och intresseföretag	402 466	398 788				
Andra långfristiga värdepappersinnehav			787 792	453 941		
Andra långfristiga fordringar	20 438	29 446				
Kundfordringar	54 814	33 564				
Övriga fordringar	141 627	104 372				
Upplupna intäkter	22 057	52 751				
Likvida medel	61 809	257 636				
Räntebärande skulder					-3 890 272	-3 626 813
Övriga långfristiga skulder					-6 801	-16 893
Derivatskulder						
Leverantörsskulder					-66 557	-33 538
Skulder till joint venture och intresseföretag					-14 573	-22 524
Övriga skulder					-52 086	-39 218
<u>Upplupna kostnader</u>					<u>-73 753</u>	<u>-76 656</u>
Summa	1 904 133	1 836 676	787 792	453 941	-4 104 042	-3 815 642

Moderbolag Tkr	Lånefordringar och kundfordringar		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Fordringar hos koncernföretag	1 728 229	1 335 342		
Fordringar hos joint venture och intresseföretag	321 671	323 219		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	286 020	288 582		
Andra långfristiga fordringar	-	29 312		
Kundfordringar	1 669	1 368		
Övriga fordringar	87 476	36 029		
Upplupna intäkter	11 986	38 288		
Kassa och bank	26 440	219 512		
Räntebärande skulder			-1 612 939	-1 088 564
Övriga långfristiga skulder			-	-7 633
Leverantörsskulder			-2 856	-4 600
Skulder till koncernföretag			-100 369	-54 072
Skulder till joint venture och intresseföretag			-13 563	-2 500
Övriga skulder			-31 965	-28 534
<u>Upplupna kostnader</u>			<u>-55 972</u>	<u>-45 400</u>
Summa	2 463 391	2 271 652	-1 817 664	-1 231 303

Verkliga värden

Det redovisade värdet för långfristiga fastförräntade lån bedöms avvika från det verkliga värdet. Värdeavvikelsen uppgår till för koncernen 9,5 mkr (6,8) och för moderbolaget 11,0 mkr (5,3) 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, industrigrupp, prissättnings tjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundet förekommande marknadstransaktioner på anlängds 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.

Not 36 Händelser efter balansdagen

Förvärv

• Efter årets utgång har Kvalitena förvärvat tre fastigheter med en total uthyrbar area om ca 14 400 kvadratmeter.

Avyttringar

• Kvalitena har efter periodens utgång avyttrat samtliga andelar (49%) i intressebolaget Sterner Stenhus Fastigheter AB.

• Kvalitena har även efter periodens utgång sålt samtliga andelar i intressebolaget Fastighets AB Halla , ägare till fastigheten Sundsval Ljusta 2:13.

Övrigt

Den 3 april utsåg styrelsen Jonas Vestin till tillförordnad verkställande direktör för Kvalitena. Jonas Vestin ersätter Knut Pousette som varit Kvalitenas verkställande direktör sedan 2012.

Covid

Under första kvartalet 2020 har spridningen av coronaviruset och antalet sjuka i Covid-19 medfört att den makroekonomiska utvecklingen försämrats och att osäkerheten ökat. Av Kvalitenas hyresintäkter är en relativt liten andel hänförliga till de sektorer som är särskilt utsatta (hotell, restaurang och besöksnäring) men påverkan på bolaget kommer att bero på hur snabbt och på vilken nivå ekonomin stabiliseras.

Not 37 Transaktioner med närstående

Följande transaktioner har skett med närstående:

Tkr	Försäljning av varor och tjänster till närstående		Ränteutgifter och ränteintäkter med närstående		Inköp av varor och tjänster hos närstående	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen						
<i>Närståenderelation</i>						
Moderföretag	-	14 903	19 976	17 192	-26 636	-12 216
Övriga koncernföretag			456	444		
Joint venture och Intresseföretag	16 493	60 292	19 803	20 184	-17 375	-26 724
Joint venture och Intresseföretag			-442	-268		
Nyckelpersoner i ledande ställning	3 070	28 250	-10 153	-5 422	-8 040	-1 438
Summa	19 563	103 445	29 640	32 130	-52 051	-40 378
Moderbolaget						
<i>Närståenderelation</i>						
Moderföretag	-	14 903	19 976	17 192	-26 636	-12 216
Dotterföretag	369	1 402	17 182	13 513	-1 701	-
Dotterföretag			-474	-144		
Joint venture och Intresseföretag	-	42 379	17 189	17 938		
Joint venture och Intresseföretag			-92	-94	-83 382	-9 919
Nyckelpersoner i ledande ställning	2 010	27 488	-10 153	-5 422	-12 162	-938
Summa	2 379	86 172	43 628	42 983	-123 881	-23 073
Tkr						
			Fordringar hos närstående		Skulder till närstående	
			2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen						
<i>Närståenderelation</i>						
Moderföretag och övriga koncernföretag			1 200 922	960 118		
Joint venture och Intresseföretag			407 088	402 803	-16 103	-22 885
Nyckelpersoner i ledande ställning			20	32	-86 982	-13 438
Övriga närstående			-	-		
Summa			1 608 029	1 362 953	-103 086	-36 323
Moderbolaget						
<i>Närståenderelation</i>						
Moderföretag			1 175 637	938 659		
Dotterföretag			552 593	396 683	-100 369	-54 072
Joint venture och Intresseföretag			321 671	323 219	-14 825	-2 725
Nyckelpersoner i ledande ställning					-86 982	-13 438
Summa			2 049 901	1 658 561	-202 177	-70 235

Transaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor. Ovanstående transaktioner har skett med närstående parter. Försäljning av varor och tjänster till närstående (joint venture och intressebolag), 16,5 mkr, avser 14,8 mkr hyra för lokaler och 1,7 mkr ersättning för förvaltnings- och rådgivningstjänster. Försäljning till övriga närstående om totalt 3,1 mkr avser överlåtelse av aktier till VD och ledande befattningshavare, 2,3 mkr, samt hyror från styrelseledamöter och ledande befattningshavare om 0,7 mkr. Inköp från närstående 52,1 mkr avser 10,6 mkr resekostnader, 26,6 mkr arvode och hyra konstverk till moderbolaget, 2,6 mkr byggtjänster, övriga tjänster 4,2 mkr, samt andelar i intressebolag 8 mkr. Kvalitena AB (publ) har dessutom förvärvat andelar i dotterbolag från intresseföretag om 69,3 mkr samt från VD och ledande befattningshavare om 4,1 mkr. Lån från ledande befattningshavare uppgår till 87 mkr och ränta på dessa lån uppgår till 10,2 mkr. Kundfordringar hos intresseföretag ingår i fordringar hos intresseföretag med 4,6 mkr för koncernen. 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.

Not 38 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 avkastningskrav vid en eventuell transaktion. Avstämning 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 39 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
Soliditet	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 40 Förslag till vinstdisposition

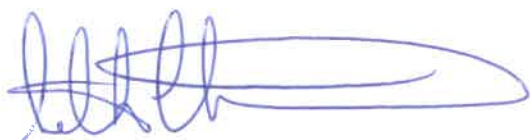
Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	2 152 108 310
Årets resultat	-147 136 380
Kronor	2 004 971 930


Styrelsen föreslår att:

I ny räkning överföres	2 004 971 930
Kronor	2 004 971 930

Stockholm 10 / 6 2020



Seth Lieberman
Ordförande



Claes Wolter



Thomas Kjessler



Jonas Vestin
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 / 6 2020

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 2019.

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 2019 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 2019 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.

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.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se förvaltningsberättelsen sidorna 2 - 6, not 15, not 38 och redovisningsprinciper på sidorna 20 - 27 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 4 430 MSEK per den 31 december 2019, vilket motsvarar 54 procent av koncernens totala tillgångar. Av det totala fastighetsbeståndet är 97 % baserat på en extern värdering av respektive fastighet. Resterande del är baserad på en intern värdering per fastighet. Värderingarna är i huvudsak värderade 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. Fastighetsbeståndet är avkastningsvärderat enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastning har bedömts på individuell nivå. Det har bland annat inneburit att vi granskat de uppgifter som legat till grund för värderingarna i form intäkter och driftskostnader samt antagande om värdet av nya hyresnivåer när avtalen sätts om. Vi har vidare låtit extern sakkunnig part låtit granska ett urval av de mest väsentliga fastigheternas värderingar samt dess beräkningsgrunder. I denna process har det ingått att bedöma vakansgrad, direktavkastningskrav 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.

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 tillhörande motåtgärder.

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

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 2019 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred 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. Den 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rådek AB som är en medlem av Baker Tilly Sverige, Box 4082, 630 04 Eskilstuna, utsågs till Kvalitena AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 28 juni 2019 och har varit bolagets revisor sedan 2018.

Eskilstuna den 12 juni 2020

Rådek AB



Johan Rudengren
Auktoriserad revisor