

Styrelsen och verkställande direktören för

Kvalitena AB (publ)

Org nr 556527-3314

får härmed avge

**Årsredovisning
och koncernredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017

Innehåll:

	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	9
Kommentarer till koncernens resultaträkning	10
Koncernens balansräkning	11
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	17
Moderbolaget kassaflödesanalys	18
Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	19
Underskrifter	49

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 2017. 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 2017 uppgick koncernens balansomslutning till 7 659 mkr (6 005) och eget kapital till 3 294 mkr (2 983).

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 direktägda fastigheter, ägande i noterade och onoterade fastighetsbolag samt samarbeten i form av joint ventures och ägande i intressebolag.

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

Moderbolaget

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

Innehav

Dotterbolag

Majoriteten av Kvalitenas dotterbolag utgörs av de fastighetsägande dotterbolagen. Per den 31 december 2017 uppgick det sammanlagda fastighetsvärdet i samtliga dotterbolag till 4 208 mkr.

De två enskilt största dotterbolagen är det helägda Hedvig Eleonora Holding AB respektive Sveavalvet AB (publ). Hedvig Eleonora Holding äger, förvaltar och utvecklar bostads- och kontorsfastigheter med attraktiva lägen i Stockholms innerstad. Sveavalvet är ett långsiktigt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter med starka hyresgäster och långa hyresavtal på större och medelstora tillväxtorter över hela Sverige. Bolagets huvudkontor är beläget i Sundsvall. Kvalitenas ägande uppgår till 60,47 % av rösterna och 55,00 % av kapitalet. Genom fullmakt från övriga aktieägare kontrollerar Kvalitena totalt 64,53 % av rösterna.

Innehav i intresseföretag och joint ventures

Värdet av Bolagets samtliga innehav i intresseföretag och joint ventures uppgick per den 31 december 2017 till 1 600 mkr. Innehav i joint venture och intresseföretag kan delas upp i noterade bolag, onoterade fastighetsinnehav samt övriga onoterade innehav. Nedan redogörs för de största noterade innehaven per 31 december 2017:

Stendörren Fastigheter AB

Röstandel: 40,29 %

Kapitalandel: 24,24 %

Stendörren äger, förvaltar och utvecklar lager- och lättindustri fastigheter i Stockholmsregionen. Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 31 december 2017 av 100 fastigheter med ett marknadsvärde uppgående till 6 494 mkr.

A Group of Retail Assets Sweden AB - Agora

Röstandel: 35,66 %

Kapitalandel: 16,16 %

Agora listades på Nasdaq First North i juni 2015 och blev det första publika bolaget som uteslutande är inriktat på detaljhandelsfastigheter. Per 31 december 2017 ägde och förvaltrade Agora 23 fastigheter med ett totalt marknadsvärde om 4 422 mkr.

Admiral Capital A/S

Röstandel: 63,03 %

Kapitalandel: 52,91 %

Admiral Capital är danskt fastighetsbolag med inriktning mot bostads- och kontorsfastigheter. Per 31 december 2017 uppgick värdet av fastighetsbeståndet till 1 848 mkr (danska kronor). Admiral Capital är sedan 1 december 2006 noterat på Nasdaq OMX Copenhagen. Admiral Capital ägs indirekt genom intressebolaget Kvalitena Danmark AB, i vilket Kvalitena per den 31 december 2017 kontrollerade 50% av rösterna samt kapitalet.

Större innehav i onoterade fastighetsbolag per 2017-12-31:

Sterner Stenhus Fastigheter AB

Röstandel: 49,00 %

Kapitalandel: 49,00 %

Sterner Stenhus Fastigheter AB äger, förvaltar och utvecklar bostäder och kommersiella fastigheter framförallt i Stockholmsområdet men även i Skövde, Ödeshög och Köping.

Kuststaden Projektutveckling AB

Röstandel: 17,07 %

Kapitalandel: 17,07 %

Kuststaden Projektutveckling är ett långsiktigt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter i Oskarshamn, Västervik och Visby. Huvudkontoret ligger Oskarshamn.

Barken Bostadutveckling 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.

Innehav av övriga aktier och andelar

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 2017 till 352 mkr.

Största noterade innehav per 31 december 2017 följer nedan:

Scandi Standard AB

Röstandel: 1,06 %

Kapitalandel: 1,06 %

Scandi Standard är den ledande leverantören av kycklingbaserade livsmedelsprodukter i Norden. Under 2017 uppgick Scandi Standards nettoomsättning till 7 101 mkr. Scandi Standard är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

Maha Energy AB

Röstandel: 23,71 %

Kapitalandel: 23,71 %

Maha Energy är ett energi- och oljebolag med inriktning mot utvinning och produktion av naturgas och råolja vid bolagets anläggningar i USA och Brasilien. Under 2017 uppgick Mahas råoljeproduktion till 334 579 fat och nettoomsättningen till 105,8 mkr. Maha Energy är noterat på Nasdaq First North.

Onoterade innehav

Kvalitenas onoterade innehav avser delägda bolag med eller utan fastighetsägande. Per den 31 december 2017 uppgick det totala värdet av dessa innehav till 32 mkr.

Finansiering

Kvalitenas verksamhet finansieras i huvudsak av eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Per den 31 december 2017 uppgick koncernens egna kapital till 3 294 mkr (2 983). Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 3 870 mkr (2 654). I enlighet med Bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 61 mkr (13) av de räntebärande skulderna redovisats som periodiserade låneutgifter. Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 3 931 kr (2 667). Redovisade räntebärande skulder utgörs av skulder till kreditinstitut om 2 667 mkr (1 203) (inklusive checkräkningskredit om 209 mkr (162), obligationslån om 1 050 mkr (836) samt övriga räntebärande skulder 214 mkr (628). Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 31,7 månader (13,8). Via ränteswappar med längre löptider är 3,9 (5,8) procent av de totala räntebärande skulderna räntesäkrade. Koncernen hade vid periodens utgång fastförräntade låneavtal om 31,4 % av den totala lånestocken. Inklusive effekten av ingångna räntederivat uppgick den genomsnittliga räntebindningen till 14,5 månader (8,2). Koncernens genomsnittliga ränta under 2017 uppgick till 4,8 (5,7) procent.

Resultatutveckling

Nettoomsättningen uppgick under verksamhetsåret totalt till 179,3 mkr (78,4). Rörelsekostnaderna uppgick till 172,6 mkr (146,9). Rörelseresultatet uppgick till 332,8 mkr (748,3). Resultatet före skatt uppgick till 477,8 mkr (1047,2). I rörelseresultatet ingår även resultat från joint venture och intressebolag vilket uppgick till 318,6 mkr (810,9). För kommentarer till väsentliga förändringar jämfört med föregående år, se sidan 10.

Väsentliga händelser under 2017

Moderbolaget

Förvärv

- Den 16 februari förvärvades genom bolagsförvärv fastigheterna Stockholm Glaucus 4 och Glaucus 5 belägna i Gamla Stan. Total uthyrbar yta uppgår till ca 2 000 kvadratmeter.
- Den 17 mars förvärvade Kvalitena 1 235 000 st aktier i det Midcap-noterade bolaget Oscar Properties Holding AB (publ) motsvarande 4,30 % av rösterna samt 4,07 % av kapitalet. Innehavet avyttrades senare under året utan resultatpåverkan.
- I maj 2017 förvärvade Kvalitena 1 000 000 B-aktier samt 125 000 A-aktier i Stendörren Fastigheter AB (publ). I samband med förvärvet avyttrades även 514 615 B-aktier. Kvalitenas ägarandel uppgick efter transaktionerna till 40,42 % av rösterna och 24,47 % av kapitalet.
- I juni 2017 förvärvades genom ett bolagsförvärv fastigheten Sundbyberg Grönskogen 7 i centrala Sundbyberg. Fastigheten har ca 2 800 kvm uthyrningsbar area. Samma månad förvärvades genom bolagsförvärv även tre fastigheter i Nyköping och en fastighet i Gnesta. Fastigheterna totala uthyrbara area uppgår till ca 14 400 kvadratmeter.
- I juli 2017 förvärvade Kvalitena genom bolagsförvärv industrifastigheterna Landningsbanan 6 i Malmö, Brohällan 11 i Klippan och Halmstad 10:39 i Halmstad. Fastigheterna omfattar ca 15 500 kvadratmeter uthyrbar area.
- I september 2017 tillträdde ytterligare två industrifastigheter genom bolagsförvärv; Stockholm Solkraften 15 samt Kristianstad Vevstaken 10. Total uthyrbar area uppgår till ca 7 400 kvadratmeter.
- Kvalitena förvärvade i december 2017 tre industrifastigheter i Boländerna, Uppsala. Fastigheterna omfattar ca 10 000 kvadratmeter uthyrbar area.
- I december 2017 tecknades avtal om att förvärva en bostadsfastighet på Södermalm i Stockholm. Fastighetens uthyrbara area uppgår till ca 850 kvadratmeter.
- Under året har Kvalitena investerat ca 25 mkr i intressebolaget Kuststaden Projektutveckling AB. Bolaget äger bostäder och kommersiella fastigheter i Oskarshamn, Västervik och Visby.

Avyttringar

- I april 2017 avyttrades Kvalitenas innehav i D. Carnegie & CO AB (publ), totalt 1,594,333 A-aktier samt 2,344,801 B-aktier.
- Mellan den 25 augusti och den 1 september 2017 avyttrades 2 815 436 aktier i Scandi Standard AB (publ). Efter transaktionerna ägde Kvalitena 700 000 aktier i Scandi Standard, motsvarande 1,06 procent av kapitalet och rösterna.
- I november 2017 ingicks avtal om avyttring av Bolagets hela innehav i det First North noterade Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ). Avyttringen skedde genom en serie av transaktioner.
- Kvalitena har under 2017 överlåtit fordringar till Kvalitenas moderbolag Dorco International B.V. om totalt ca 368,4 mkr. Av detta avser ca 344,4 mkr fordran på bolag i Dorcos koncern. Överlåtelsen sker mot bakgrund av ägarförhållandet i låntagaren.

Finansiering

- Kvalitena har den 30 mars 2017 emitterat ett icke säkerhetställt obligationslån om 800 mkr och i samband med detta förtidsinlöst utestående obligationer under Bolagets obligationslån 2015/2018 om ursprungligen 600 mkr.
- I april slutförde Kvalitena ett köp med efterföljande indragning av samtliga utestående obligationer under Bolagets 100 mkr obligationslån med ISIN SE0008320295. Efter genomfört köp och efterföljande indragning av obligationer var det utestående beloppet under obligationslånet noll kronor.

Förändringar i dotterföretag

Sveavalvet Fastigheter AB (publ)

- Sveavalvet har under 2017 investerat i 16 kommersiella fastigheter. Per den 31 december 2017 omfattade Sveavalvets fastighetsportfölj 58 fastigheter med en total uthyrningsbar area om ca 200 000 kvadratmeter.

Hedvig Eleonora Förvaltnings AB

- Hedvig Eleonora Förvaltnings AB ingår i koncerngemenskap med Kvalitena och har under 2017 genom koncerninterna överlåtelser förvärvat merparten av bolagets fastighetsbestånd. Hedvig Eleonora Förvaltnings ABs fastighetsportfölj uppgick per den 31 december 2017 till åtta fastigheter med en total uthyrbar area om ca 16 600 kvadratmeter.
- I april 2017 refinanserade bolaget samtliga räntebärande skulder till kreditinstitut med ett seniorst säkerställt lån om 950 mkr.

Hedvig Eleonora Holding AB

- Hedvig Eleonora Holding AB är ett dotterbolag till Kvalitena och moderbolag i den underkoncern där Hedvig Eleonora Förvaltnings AB ingår. Hedvig Eleonora Holding upptog under 2017 ett säkerställt lån om 200 mkr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Moderbolaget

Förvärv

- Efter årets utgång har Kvalitena via en bolagstransaktion tillträtt fastigheten Helgsingborg Rausgård 22. Total uthyrbara area uppgår till ca 62 000 kvadratmeter.
- Bolaget har vidare avtalat om förvärv av nio kommersiella fastigheter varav åtta i Västerås samt en i Örebro. Total uthyrbar area uppgår till ca 35 500 kvadratmeter. Tillträde förväntas ske under andra och tredje kvartalen 2018.

Avyttringar

- Kvalitena har efter räkenskapsårets utgång avyttrat 1 000 000 B-aktier i Stendörren Fastigheter AB (publ). Kvalitena kontrollerar efter transaktionen 38,30% av rösterna och 20,62% av kapitalet.

Dotterbolag

- Dotterbolaget Sveavalvet AB (publ) har efter årets utgång återköpt utestående obligationer med rörlig ränta och förfall den 15 december 2019 (ISIN: SE0009320369) för 93 mkr.

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

Värdeförändring

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

Hyresintäkter och driftskostnader

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

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

Fastighetsförvärv

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

Fastighetsutveckling

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

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 tillhandahållt 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.

Valutarisk

Kvalitenas direkta exponering mot valutakursförändringar är normalt sett låg men medför en valutarisk genom ägande av aktier noterade utomlands. En valutakursförändring kan därför medföra positiva och negativa effekter på Kvalitenas resultat, kassaflöde och finansiella ställning.

Skatter

Förutsättningarna för Kvalitenas verksamhet påverkas av förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom andra statliga pålagor. Det kan inte uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker i det statliga systemet som påverkar Kvalitenas ägande av fastigheter och övriga innehav.

Koncernens finansiella utveckling

(Mkr)	2017	2016
Nettoomsättning	179	78
Rörelseresultat	333	748
Resultat före skatt	478	1 047
Balansomslutning	7 659	6 005
Soliditet (%)	43	50

Moderbolagets finansiella utveckling

(Mkr)	2017	2016
Resultat före skatt	298	588
Balansomslutning	3 543	3 327
Soliditet (%)	61	56

Resultatdisposition

Till bolagsstämman förfogande står:
(SEK)

balanserat resultat	1 859 646 367
årets resultat	297 877 312
	2 157 523 679
Styrelsen föreslår:	
Utdelning	30 000 000
att i ny räkning balanseras	2 127 523 679
	2 157 523 679

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

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av rekommendation RFR 1 från Rådet för finansiell rapportering (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 2 från Rådet för finansiell rapportering (Redovisning för juridiska personer). Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen vinstutdelning. Styrelsen finner även att föreslagen vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i Aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt). Styrelsen vill därvid framhålla följande:

Verksamhetens art, omfattning och risker

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort för verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i det sammanhanget bland annat bolagets och koncernens soliditet, historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner och konjunkturläget.

Konsolideringsbehov

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 1,4 procent av moderbolagets egna kapital och 0,9 procent av koncernens egna kapital. Det uttalade målet för koncernens kapitalstruktur med en soliditet om lägst 30 procent uppfylls även efter den föreslagna utdelningen. Bolagets och koncernens soliditet är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmande av den föreslagna vinstutdelningen. Vinstutdelningen har ingen väsentlig betydelse för bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer.

Likviditet

Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser.

Ställning i övrigt

Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

Koncernens resultaträkning

Tkr	Not 1,2,36,37	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Nettoomsättning	4	179 285	78 345
Övriga intäkter	4	7 527	5 816
		186 812	84 161
Fastighetskostnader	5	-45 620	-28 795
Personalkostnader	6	-33 464	-26 817
Övriga externa kostnader	7	-90 206	-84 604
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	8	-3 334	-6 661
Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag	10	318 588	810 970
		145 964	664 093
Rörelseresultat		332 776	748 254
Finansiella intäkter	11	70 185	35 647
Finansiella kostnader	12	-295 492	-165 215
Finansnetto		-225 307	-129 568
Resultat efter finansiella poster		107 469	618 686
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	15	370 519	428 920
Värdeförändring finansiella instrument	3	-229	-397
Resultat före skatt		477 759	1 047 209
Skatt på årets resultat	14	-99 593	-130 859
Årets resultat		378 166	916 350

Koncernens rapport över totalresultat

Årets resultat		378 166	916 350
Övrigt totalresultat:			
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen</i>			
Verkligt värdeförändring avseende finansiella tillgångar som kan säljas	26	-57 471	73 850
Finansiella tillgångar överförda till årets resultat vid försäljning	26	-29 843	-
Skatt hänförlig till posterna ovan	26	19 209	-16 247
Övrigt totalresultat för året, efter skatt		-68 105	57 603
Summa totalresultat för året		310 061	973 953
<i>Summa totalresultat för året hänförligt till:</i>			
Moderbolagets aktieägare		242 659	951 126
Innehav utan bestämmande inflytande		67 402	22 827
Summa totalresultat för året		310 061	973 953

Kommentarer till koncernens resultaträkning

Nettoomsättning

Nettoomsättning ökade under året till 179 mkr (78) således en ökning med 101 mkr. Ökningen av nettoomsättning är hänförlig till att Sveavalvet ingått i koncernen hela 2017 samt att den uthyrningsbara ytan ökat med ca 125 000 kvm.

Nettoomsättning fördelat enligt underliggande koncernstillhörighet, mkr:	2017	2016
Sveavalvet koncern, dotterföretag från 2016-06-01	110,4	26,4
Övrig Kvalitena koncern	68,9	51,9
Summa nettoomsättning	179,3	78,3

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 46 mkr (29) varav 27 mkr (14) avser drift- och underhållskostnader, 9 mkr (4) avser fastighetsskatt och tomträttsavgälder, samt 10 mkr (11) avser övriga fastighetskostnader.

Fastighetskostnader fördelning enligt underliggande koncernstillhörighet, mkr:	2017	2016
Sveavalvet koncern, dotterföretag från 2016-06-01	-21,2	-2,4
Övrig Kvalitena koncern	-24,4	-26,4
Summa fastighetskostnader	-45,6	-28,8

Personalkostnader

Personalkostnader ökade under året till 33 mkr (27), ökning med 6 mkr.

Personalkostnader fördelning enligt underliggande koncernstillhörighet, mkr:	2017	2016
Sveavalvet koncern, dotterföretag från 2016-06-01	-	-
Övrig Kvalitena koncern	-33,5	-26,8
Summa personalkostnader	-33,5	-26,8

Övriga externa kostnader

Övriga externa kostnader ökade under året till 90 mkr (85) således en ökning med 5 mkr. Övriga externa kostnader avser främst kostnader för koncerngemensamma funktioner, kostnader för affärsverksamhetens utveckling och kostnader för koncernens finansiering.

Övriga externa kostnader fördelning enligt underliggande koncernstillhörighet, mkr:	2017	2016
Sveavalvet koncern, dotterföretag från 2016-06-01	-7,7	-1,9
Övrig Kvalitena koncern	-82,5	-82,7
Summa övriga externa kostnader	-90,2	-84,6

Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag

Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag uppgick till 319 mkr (811). Andel av resultat hänförligt till joint ventures uppgår till 36 mkr (-6) och resterande 283 mkr (817) är hänförligt till resultat från andelar i intressebolag. Under året har koncernen belastats med negativa resultatandelar från innehav i rörelsedrivande intressebolag om ca - 140 mkr. Merparten av de negativa resultatandelarna från innehav i intressebolag är hänförliga till Svenska Schakt AB. Svenska Schakt AB är under avveckling och Kvalitena ABs dotterbolag, Kvalitena Industrier AB, har i denna process tillskjutit medel för att avsluta Svenska Schakt ABs verksamhet under ordnade former. Förlusterna i Svenska Schakt AB utgörs i huvudsak av utrangeringar, försäljningar samt nedskrivningar av anläggningstillgångar, samt därutöver negativa resultat från entreprenadprojekt och kostnader i samband med avveckling av verksamheten.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -225 mkr (-130) och bestod av 70 mkr (36) i finansiella intäkter och -295 mkr (-165) i finansiella kostnader. Under året har koncernen belastats med finansiella poster av engångskaraktär varav nedskrivningar om ca 68 mkr samt kostnad i samband med förtidsinlösen av obligationslån om ca 22 mkr. Genomsnittsräntan på alla lån uppgick vid årsskiftet till 4,76 procent (5,68), genomsnittlig räntebindning uppgick till 14,5 månader (8,2) och genomsnittlig kapitalbindning om 31,7 månader (13,8).

Finansiella intäkter fördelning enligt underliggande koncernstillhörighet, mkr:	2017	2016
Sveavalvet koncern, dotterföretag från 2016-06-01	-	-
Övrig Kvalitena koncern	70,2	35,6
Summa finansiella intäkter	70,2	35,6

Finansiella kostnader fördelning enligt underliggande koncernstillhörighet, mkr:	2017	2016
Sveavalvet koncern, dotterföretag från 2016-06-01	-37,4	-9,2
Övriga Kvalitena koncern	-258,1	-156,0
Summa finansiella kostnader	-295,5	-165,2

Värdeförändringar fastigheter

Bolaget och koncernen lät externvärdera merparten av fastighetsbeståndet under 2017. Totala värdeförändringar under perioden uppgår till 371 mkr (429). Se not 15 för ytterligare information.

Skatt

Skattkostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt -3 mkr (-2) och uppskjuten skatt om -97 mkr (-129). Den aktuella skatten och uppskjutna skatten har beräknats utifrån den gällande skattesatsen i Sverige om 22 procent. Den effektiva skatten avviker från 22 procent vilket förklaras av skattefri försäljning av aktier i dotterbolag och intressebolag samt utdelningar från dessa bolag. Uppskjuten skatt beräknas utifrån temporära skillnader mellan fastigheternas skattemässiga restvärden och dess marknadsvärden, realiserade värdeförändringar i derivaten samt outnyttjade värderade förlustavdrag.

Koncernens balansräkning

Tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	1,34,36,37		
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	15	4 208 251	2 589 596
Materiella anläggningstillgångar	16	32 258	23 403
Förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	4 500	13 450
		4 245 009	2 626 449
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i joint venture och intresseföretag	20	1 599 732	1 865 939
Fordringar hos koncernföretag	24,36	837 029	365 861
Fordringar hos joint venture och intresseföretag	23,36	214 889	210 497
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	351 783	436 417
Övriga långfristiga fordringar	22	711	43 456
		3 004 144	2 922 170
<i>Uppskjuten skattefordran</i>	29	1 972	5 205
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		7 251 125	5 553 824
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	3	67 891	21 883
Fordringar hos joint venture och intresseföretag	36	99 246	87 493
Skattefordran		-	4 700
Övriga fordringar		113 854	60 133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	42 906	42 081
<i>Likvida medel</i>		83 605	234 968
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		407 502	451 258
SUMMA TILLGÅNGAR		7 658 627	6 005 082

Koncernens balansräkning

Tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1,34,36,37		
<i>Eget kapital</i>	26		
Aktiekapital		500	500
Reserver		11 343	79 448
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		3 122 374	2 812 719
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>		3 134 217	2 892 667
Innehav utan bestämmande inflytande		159 780	90 038
<i>Summa eget kapital</i>		3 293 997	2 982 705
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	27	3 111 286	1 062 674
Övriga långfristiga skulder		5 121	3 629
Derivatskulder	28	-	12 813
Uppskjuten skatteskuld	29	222 173	160 398
<i>Summa långfristiga skulder</i>		3 338 580	1 239 514
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	27	758 546	1 591 805
Derivatskulder	28	5 418	-
Leverantörsskulder		54 557	45 300
Skulder till joint venture och intresseföretag	36	30 057	20 264
Skatteskulder		8 164	5 548
Övriga skulder		62 471	46 542
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	106 837	73 404
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 026 050	1 782 863
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 658 627	6 005 082

För information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 31 och 32.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehavare utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare
Ingående eget kapital per 2016-01-01	500	21 845	1 921 130	1 943 475	325	1 943 800
Årets resultat			893 523	893 523	22 827	916 350
Övrigt totalresultat		57 603	-	57 603	-	57 603
Summa totalresultat för året	-	57 603	893 523	951 126	22 827	973 953
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			-1 934	-1 934	66 886	64 952
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	-	-	-1 934	-1 934	66 886	64 952
Utgående eget kapital per 2016-12-31	500	79 448	2 812 719	2 892 667	90 038	2 982 705
Ingående eget kapital per 2017-01-01	500	79 448	2 812 719	2 892 667	90 038	2 982 705
Årets resultat			310 764	310 764	67 402	378 166
Övrigt totalresultat		-68 105	-	-68 105	-	-68 105
Summa totalresultat för året	-	-68 105	310 764	242 659	67 402	310 061
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			-1 110	-1 110	2 340	1 230
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	-	-	-1 110	-1 110	2 340	1 230
Utgående eget kapital per 2017-12-31	500	11 343	3 122 374	3 134 216	159 780	3 293 997

Kommentarer till koncernens balansräkning

Förvaltningsfastigheter

Kvalitenas materiella anläggningstillgångar består till största del av förvaltningsfastigheter. Per 31 december 2017 uppgick värdet på förvaltningsfastigheter till 4 208 mkr (2 590). För ytterligare information se not 15.

Andelar i joint ventures och intresseföretag

Kvalitenas innehav av andelar i joint ventures och intresseföretag uppgick till 1 600 mkr (1 866) per 31 december 2017. De största innehaven per 31 december 2017 utgörs av Stendörren Fastigheter AB (publ) 582 mkr (462), Sterner Stenhus Fastigheter AB 433 mkr (321) samt A Group of Retail Assets Sweden 222 mkr (198).

Finansiella fordringar

De finansiella fordringarna består till största del av utlåning till koncernföretag 837 mkr (366).

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består i allt väsentligt av Kvalitenas innehav av aktier i Maha Energy AB 138 mkr (155), Scandi Standard AB 44 mkr (200) och aktier i Amasten Holding AB 38 mkr (-). Noterade aktier är upptagna till börskursen per 31 december 2017 och den realiserade värdeförändringen är redovisad i övrigt totalresultat.

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 408 mkr (451). Omsättningstillgångarna består väsentligen av kundfordringar 68 mkr (22), kortfristiga fordringar hos joint venture och intresseföretag 99 mkr (87), kortfristig del av utlåning 65 mkr (18) samt likvida medel vilka per 31 december 2017 uppgick till 84 mkr (235).

Eget kapital

Per den 31 december 2017 uppgick koncernens egna kapital till 3 294 mkr (2 983) och soliditeten till 43,0% (49,7).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 3 870 mkr (2 654). I enlighet med koncernens redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 61 mkr (13) av de räntebärande skulderna redovisats som periodiserade låneutgifter. Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 3 931 mkr (2 667), motsvarande en belåningsgrad om 50,5 procent (44,2). Räntebärande skulder består av skulder till kreditinstitut om 2 458 mkr (1 041), obligationslån om 1 050 mkr (836), checkräkningskrediter och byggnadskreditiv om 209 mkr (162) samt övriga räntebärande skulder om 214 mkr (628).

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 31 december 2017 till 222 mkr (160) samt uppskjuten skattefordran 2 mkr (5) och avser främst skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter samt realiserade värdeförändringar av finansiella instrument. Koncernens underskottsavdrag som inte har värderats uppgår per årsskiftet till 686 mkr (554).

Övriga kortfristiga skulder

Utöver kortfristig del av räntebärande skulder om 759 mkr (1 592), uppgår övriga kortfristiga skulder till 268 mkr (191), och består väsentligen av leverantörsskulder, upplupna kostnader och förutbetalda hyror.

Koncernens rapport över kassaflöde

Tkr	Not 33	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		332 776	748 253
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-313 357	-795 519
Realiserad värdeförändring derivat		-7 624	-7 579
Erhållna räntor		13 377	14 788
Betalda räntor		-186 451	-140 861
Betald inkomstskatt		3 980	2 678
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i>		<i>-157 299</i>	<i>-178 240</i>
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-31 258	-16 921
Förändring av rörelseskulder		88 470	-137 508
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>		<i>-100 087</i>	<i>-332 669</i>
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga fastigheter samt direktinvestering i nya fastigheter		-327 415	-182 509
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag		-628 105	-306 772
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar		-27 681	-22 238
Försäljning av förvaltningsfastigheter via dotterföretag		7 412	1 300
Försäljning av övriga materiella anläggningstillgångar		6 050	81 566
Förvärv av andelar i joint venture och intresseföretag		-84 223	-314 957
Försäljning av andelar i joint venture och intresseföretag		828 424	1 308 339
Förvärv av andra långfristiga värdepappersinnehav		-375 651	-65 227
Utlåning till joint venture och intresseföretag		-184 949	-260 928
Utlåning till koncernföretag		-371 651	-
Utlåning till externa parter		-80 468	-35 999
Avyttring och återbetalning av finansiella anläggningstillgångar		331 970	31 620
Utdelning		22 950	13 824
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>		<i>-883 337</i>	<i>248 019</i>
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		3 009 076	1 471 547
Amortering av lån		-2 178 245	-1 352 486
Avyttring av aktier till innehav utan bestämmande inflytande		1 230	19 435
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>		<i>832 061</i>	<i>138 496</i>
Årets kassaflöde		-151 363	53 846
Likvida medel vid årets ingång		234 968	181 122
Likvida medel vid årets utgång		83 605	234 968

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
	1,36,37		
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	4	110	4 637
Övriga rörelseintäkter	4	884	900
		994	5 537
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	5	-851	-331
Övriga externa kostnader	7	-55 563	-49 646
Personalkostnader	6	-1 021	-1 045
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	8	-189	-4 658
Övriga rörelsekostnader		-9 488	-
		-67 112	-55 680
Rörelseresultat		-66 118	-50 143
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	57 692	-55 928
Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag	10	413 375	797 534
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	-1 265	-3 459
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	58 260	39 605
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-145 886	-129 039
		382 176	648 713
Resultat efter finansiella poster		316 058	598 570
Bokslutsdispositioner	13	-18 181	-10 519
Resultat före skatt		297 877	588 051
Skatt på årets resultat	14	-	-
Årets resultat		297 877	588 051

Rapport över totalresultat för moderbolaget

Tkr	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Årets resultat	297 877	588 051
<i>Övrigt totalresultat</i>	0	0
Summa övrig totalresultat	0	0
Totalresultat för året	297 877	588 051

Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	1,34,36,37		
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	15	14 903	17 470
Inventarier, verktyg och installationer	16	100	162
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	-	437
		15 003	18 069
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	19	812 645	544 933
Fordringar hos koncernföretag	24,36	1 086 527	715 081
Andelar i joint venture och intresseföretag	20	880 496	1 152 989
Fordringar hos joint venture och intresseföretag	23,36	151 325	105 582
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	333 716	334 560
Övriga långfristiga fordringar	22	4 500	46 367
		3 269 209	2 899 512
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		3 284 212	2 917 581
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	3	4 390	-
Fordringar hos koncernföretag	24,36	15 899	197 142
Fordringar hos joint venture och intresseföretag	23,36	98 950	87 493
Skattefordran		844	860
Övriga fordringar		59 600	37 334
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	25 539	21 583
		205 222	344 412
<i>Kassa och bank</i>		53 211	65 116
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		258 433	409 528
SUMMA TILLGÅNGAR		3 542 645	3 327 109

Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1,34,36,37		
<i>Eget kapital</i>	26		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500	500
Reservfond		40	40
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>540</i>	<i>540</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 859 646	1 271 595
Årets resultat		297 877	588 051
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>2 157 523</i>	<i>1 859 646</i>
<i>Summa eget kapital</i>		2 158 063	1 860 186
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	27	852 076	676 005
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>852 076</i>	<i>676 005</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	27	374 442	570 883
Leverantörsskulder		2 734	5 791
Skulder till koncernföretag	36	87 819	130 911
Skulder till joint venture och intresseföretag	36	754	20 264
Övriga skulder		33 781	41 269
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	32 976	21 800
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>532 506</i>	<i>790 918</i>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 542 645	3 327 109

För information om moderbolagets ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 31 och 32.

Moderbolagets förändringar i eget kapital

Tkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2016-01-01	500	40	1 323 418	-51 823	1 272 135
Föregående års resultat omföres			-51 823	51 823	0
Årets resultat				588 051	588 051
Belopp vid årets utgång 2016-12-31	500	40	1 271 595	588 051	1 860 186
Ingående eget kapital 2017-01-01	500	40	1 271 595	588 051	1 860 186
Föregående års resultat omföres			588 051	-588 051	0
Årets resultat				297 877	297 877
Belopp vid årets utgång 2017-12-31	500	40	1 859 646	297 877	2 158 063

Moderbolagets kassaflödesanalys

Tkr	Not 33	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-66 118	-50 143
Justering för poster som inte är kassaflödespåverkande		10 773	9 750
Erhållna räntor		15 043	11 529
Betalda räntor		-124 392	-118 385
Betald inkomstskatt		-	-
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i>		<i>-164 694</i>	<i>-147 249</i>
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		8 702	14 335
Förändring av rörelseskulder		51 357	-66 296
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>		<i>-104 635</i>	<i>-199 210</i>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-18 857	-24 025
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		6 050	81 566
Förvärv och förskott av aktier i dotterföretag		-72 452	-40 565
Försäljning av aktier i dotterföretag		5 214	15
Förvärv av aktier i joint venture och intresseföretag		-81 421	-315 181
Försäljning av aktier i intresseföretag		828 373	1 308 339
Förvärv av andra långfristiga värdepappersinnehav		-373 751	-65 227
Försäljning av andra långfristiga värdepappersinnehav		269 961	-
Utlåning till joint venture och intresseföretag		-112 959	-206 913
Utlåning till koncernföretag		-349 064	-522 969
Utlåning till externa parter		-67 786	-35 254
Återbetalning av lämnade lån		240 866	28 620
Erhållna utdelningar		22 950	13 824
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>		<i>297 124</i>	<i>222 230</i>
Finansieringsverksamheten			
Upptagande av lån		946 290	927 090
Amortering av lån		-1 150 684	-1 062 029
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>		<i>-204 394</i>	<i>-134 939</i>
Årets kassaflöde		-11 905	-111 919
Likvida medel vid årets ingång		65 116	177 035
Likvida medel vid årets utgång		53 211	65 116

Noter

Not 1 Allmän information

Allmänt om bolaget

Kvalitena AB (publ), org.nr 556527-3314, är ett svenskregistrerat aktiebolag 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 1 050 mkr varav 800 mkr med notering på Nasdaq OMX Stockholm och 250 mkr med notering på Nasdaq First North. Koncernredovisningen för år 2017 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den xx maj 2018. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den xx maj 2018.

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 föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler.

Nya standarder och tolkningar som trätt i kraft 2017

Ändringar i standarder och tolkningsuttalanden som tillämpas från den 1 januari 2017 är av mycket begränsad omfattning och har inte haft någon väsentlig påverkan på Kvalitenas finansiella rapporter.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu ej trätt i kraft

Ett antal nya och ändrade IFRS har ännu inte trätt i kraft och har inte förtidstillämpats vid upprättandet av koncernens och moderbolagets finansiella rapporter. Nedan beskrivs de IFRS ändringar som kan komma att påverka koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter. Inga av de övriga nya standarder, ändrade standarder eller IFRIC-tolkningar som IASB har publicerat, förväntas ha någon påverkan på koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter.

IFRS 9 Finansiella instrument. Standarden antogs av EU i november 2016 och träder i kraft för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2018. Standarden ersätter IAS 39 Finansiella instrument; Redovisning och värdering. Standarden innebär nya principer för klassificeringen av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreserveringar. Kvalitena kommer inom ramen för IFRS 9 att fortsatt klassificera derivat som finansiella tillgångar respektive finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet samt aktieinnehav som idag klassificeras som "finansiella tillgångar som kan säljas" kommer även fortsättningsvis att värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat. IFRS 9 innebär också att principerna för reservering av kreditförluster ska bygga på en uppskattning av förväntade förluster. Då kreditförlusterna är relativt små bedöms övergången inte få någon väsentlig påverkan på Kvalitenas finansiella rapportering. Övergången kommer att ske utan omräkning av jämförelsetal.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. Standarden träder i kraft för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2018 eller senare och ska tillämpas retroaktivt. Standarden ersätter dagens standarder som hanterar intäkter (IAS 11 Entreprenadavtal, IAS 18 Intäkter) och tillhörande tolkningar. Standarden bygger på principen att en intäkt ska redovisas när en utlovad vara eller tjänst överförs till kund, det vill säga när kunden erhållit kontroll över denna, vilket kan ske över tid eller vid en viss tidpunkt. Intäkten ska utgöras av det belopp som bolaget förväntar sig bli ersatt med, i utbyte för de levererade varorna eller tjänsterna. Kvalitena har intäktsströmmar i huvudsak från hyresavtal och tilläggsdebiteringar i enlighet med dessa hyresavtal men övriga avtal kan förekomma. En översyn av koncernens intäktsflöden har genomförts vilken visar att koncernens intäkter till övervägande del består av hyresintäkter, vilka omfattas av IAS 17 Leasing. Övergången till IFRS 15 bedöms således inte få någon materiell påverkan på koncernens totala intäkter eller redovisat resultat.

IFRS 16 Leasing. IFRS 16 antogs 2017 med ikraftträdande 1 januari 2019. Standarden ersätter IAS17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar. Den nya standarden omfattar regler för såväl leasegivare som leasetagare. Standarden kräver att tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp, redovisas i balansräkningen. I resultaträkningen ska avskrivningar redovisas separat från räntekostnader hänförliga till leasingskulden. Som hyresvärd och leasegivare bedöms förändringen inte påverka redovisningen. Standarden omfattar även redovisning av tomträtsavtal, vilket kommer få en mindre påverkan på Kvalitenas finansiella rapportering.

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. 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).

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Konsolideringsprinciper

Dotterbolag

Dotterbolag är bolag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget Kvalitena. 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 från och med den dag då bestämmande inflytandet uppnås och konsolidering upphör från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Förvärv av rörelse innebär att förvärvet avser köp av ett bolag eller flera bolag med fastigheter inklusive övertagande av personal och interna processer. Rörelseförvärv redovisas i förekommande fall i enlighet med förvärvsmetoden. Det överskott som utgörs av skillnaden mellan överförd ersättning och det verkliga värdet på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas som goodwill. När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av tillgångar, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Klassificering av förvärv och goodwill

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. Stor förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv.

Vid rörelseförvärv utgår full uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde. Goodwill uppkommer huvudsakligen genom att uppskjuten skatt beräknas enligt redovisningsmässiga regler och inte på det värde uppskjuten skatt åsätts mellan parter vid transaktioner. Redovisningsmässigt beräknas uppskjuten skatt på skillnaden mellan verkliga värden och skattemässiga värden. Vid transaktioner värderas uppskjuten skatt vanligen baserat på sannolikheten att denna kommer att förfalla till betalning samt en tidsfaktor när eventuell betalning kommer att ske. Prövning av nedskrivningsbehov av goodwill görs årligen.

När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Fastigheter och finansiella instrument är värderade till verkligt värde. Övriga poster har inte omvärderats. Uppskjuten skatt redovisas inte på de initiala temporära skillnaderna. Full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet. Under 2017 har samtliga förvärv redovisats som tillgångsförvärv.

Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering

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

Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden

Intresseföretag

Intresseföretag är alla de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20% och 50% av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av intresseföretagets vinst eller förlust efter förvärvstidpunkten. Koncernens redovisade värde på innehav i intresseföretag inkluderar övervärden som identifieras vid förvärvet. Om ägarandelen i ett intresseföretag minskas men investeringen fortsätter att vara ett intresseföretag omklassificeras endast ett proportionellt belopp av den vinst eller förlust som tidigare redovisades i övrigt totalresultat till resultatet.

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

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

Samarbetsarrangemang

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

Förändringar i ägarandel i ett dotterföretag utan förändring av bestämmande inflytande

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som egetkapitaltransaktioner - dvs som transaktioner med ägarerna i deras roll som ägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskilling och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

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.

Rapport över kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Likvida medel i kassaflödesanalysen överensstämmer med definitionen av likvida medel i balansräkningen.

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.

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, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

Personalkostnader, ersättningar till anställda

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

Övriga externa kostnader

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

Rörelseresultat

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

Finansiella intäkter och finansiella kostnader

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

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 inkomstskatt

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. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns legal rätt att kvitta kortfristiga skattefordringar mot kortfristiga skatteskulder och den uppskjutna skatten är hänförlig till samma enhet i koncernen och samma skattemyndighet. Den aktuella skatten och den uppskjutna skatten har beräknats efter den gällande skattesatsen 22 procent.

Finansiella instrument

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.

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 2017.

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

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Värdering sker till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

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

Derivatinstrument ingår alltid i denna klass utom i det fall derivatet utgör en del i en säkringstransaktion. Samtliga av koncernens derivat för räkenskapsåren 2016 respektive 2017 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 2016 och 2017 har redovisats mot övrigt resultat 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 innehas utan avsikt att idka handel med fordringsrätten. Om den förväntade innehavstiden är längre än ett år utgör de långfristiga fordringar och om den är kortare utgör de kortfristiga fordringar och kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Nedskrivning av kundfordran sker när det finns risk för att hela eller delar av fordran ej erhålls. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

Skulder

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

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde i enlighet med IFRS 13 nivå 3. Se även not 15. Kvalitena värderar sitt fastighetsbestånd enligt följande. Förvaltningsfastigheter värderas externt 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 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.

Maskiner och inventarier

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

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

Finansiella leasingavtal, där koncernen i allt väsentligt övertar alla risker och fördelar knutna till ägarskapet av det leasade föremålet redovisas i Balansräkningen till den leasade egendomens verkliga värde eller, om värdet är lägre, till nuvärdet av framtida minimileasingbetalningar. Leasingbetalningar redovisas såsom finansieringskostnader och amortering av skulden. Finansiellt leasade tillgångar skrivs av över den förväntade nyttjandeperioden. För närvarande finns inte finansiellt leasade tillgångar inom koncernen. Leasingavtal där leasinggivaren i huvudsak behåller alla risker och fördelar med äganderätten klassificeras som operationella. Leasingavgifter kostnadsförs linjärt i resultatet under leasingperioden. Hänsyn tas initialt till eventuella incitament som har erhållits vid tecknandet av leasingkontraktet.

Nedskrivningar

Det redovisade värdet på koncernens tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Nedskrivningar sker när det redovisade värdet överstiger det skattemässiga återvinningsvärdet. Bedömning sker för varje enskild tillgång. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen. Återvinningsvärdet är det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.

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 bolag 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.

Byggnader och mark

Byggnader och mark redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Vid reparationer och ombyggnader aktiveras endast sådana arbeten som medför en varaktig resultatförbättring genom höjd hyra eller sänkt kostnad. Avskrivning på byggnader sker med 2 %.

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte värderingsreglerna i IAS 39. Vad som i övrigt skrivits om finansiella instrument gäller dock även i moderbolaget. I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip.

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.

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, dvs, 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 moderlaget, innan dess finansiella rapporter publiceras, fattat beslut beträffande värdeöverföringens storlek.

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 och finansiella derivatinstrument

Kvalitenas verksamhet finansieras förutom av eget kapital av 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 på/eller framtida kassaflöden på 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 realiserad värdeförändring på en finansiell tillgång i denna kategori redovisas i övrigt totalresultat, med undantag av 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 +/- 2,5 resp. +/- 5 procentenheter.

Känslighetsanalys

Mkr	-5,0%	-2,5%	2,5%	5,0%
Värdepapper redovisade till verkligt värde	-17,6	-8,8	8,8	17,6

Ränterisk

Ränterisk är risken att verkligt värde, eller framtida kassaflöden, från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Räntekostnader är en av bolagets mest väsentliga kostnadsposter och uppgick vid årets utgång till totalt 205,6 mkr (141,1). Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 3 870 mkr (2 654). I enlighet med Kvalitenas redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 61 mkr (13) av de räntebärande skulderna redovisats som förutbetalda ränta. Rensat för denna periodisering uppgår således de totala räntebärande skulderna till 3 931 mkr (2 667). Koncernens enskilda 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 31,4 % av den totala lånestocken. Det verkliga värdet av långfristiga fastförräntade lån givet en rörlig ränta i paritet med Kvalitenas obligationsränta (f.n 6,0%+ Stibor3m), 7,5% för de juniora krediterna samt 2,3% för seniora krediterna och gällande kapitalbindning motsvarar 1 248 mkr vid periodens utgång för dessa lån där redovisat värde uppgår till 1 233 mkr. Se not 34. För att ytterligare begränsa effekter av ränteförändringar har motsvarande 3,9 % (155 mkr) säkrats med räntederivat (swap). Givet exponeringen vid årets utgång skulle en förändring av marknadsräntan om 100 bps medföra en ökad räntekostnad om 14,3 mkr, givet nuvarande räntebindning om 14,5 månader (8,2) och inkluderat ingångna derivatavtal. 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 2017-12-31

Kvalitena koncern

Jämförelsetal föregående år inom parantes.

Förfallotidpunkt (År)	Volym (Mkr)		Snittränta (%)*	Andel (%)
2017	-	(2 005,3)	-	-
2018	2 893,7	(509,0)	5,1	73,6
2019	61,0	(153,0)	7,4	1,6
2020	26,0	-	9,3	0,7
2021	-	-	-	-
2022	950,0	-	2,3	24,2
2022-	-	-	-	-
Summa	3 930,7	(2 667,3)	4,8	100,0

*) inkluderat effekter av räntederivat

Räntebindningsstruktur 2017-12-31

Kvalitena moderbolag

Jämförelsetal föregående år inom parantes.

Förfallotidpunkt (År)	Volym (Mkr)		Snittränta (%)	Andel (%)
2017	-	-	-	-
2018	1190,1	(600,3)	7,1	93,8
2019	53,0	(500,0)	7,8	4,2
2020	26,0	(153,0)	9,3	2,0
2021	-	-	-	-
2022	-	-	-	-
2022-	-	-	-	-
Summa	1 269,1	(1 253,3)	7,1	100,0

Finansiella derivatinstrument

I syfte att begränsa ränterisken har avtal tecknats om ränteswapar om totalt 155 mkr (155) enligt följande:

Räntederivat 2017-12-31

<i>Startdag</i>	<i>Förfallodag</i>	<i>Nominellt belopp (Mkr)</i>	<i>Orealiserad värdeförändring (Mkr)</i>
2013-09-17	2018-09-17	155,0	-5,4
Summa		155,0	-5,4

Räntederivat 2016-12-31

<i>Startdag</i>	<i>Förfallodag</i>	<i>Nominellt belopp (Mkr)</i>	<i>Orealiserad värdeförändring (Mkr)</i>
2013-09-17	2018-09-17	155,0	-12,8
Summa		155,0	-12,8

Räntederivatena är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Det verkliga värdet har beräknats utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder, se ytterligare information om beräkning av verkligt värde i not 34. Tecknade swapavtal innebär att rörlig ränta på underliggande lån byts mot fast ränta. Säkringsredovisning tillämpas inte utan värdeförändringarna redovisas löpande i resultaträkningen.

Finansierings-, refinansierings- och likviditetsrisk

Kvalitenas direkta finansieringsrisk bedöms vara låg då Kvalitena har hög soliditet om 43% (50%) och dess huvudsakliga tillgångsmassa främst består av marknadsnoterade innehav samt innerstadstfastigheter och likvida medel. Den indirekta finansieringsrisken, i intressebolagen, kan komma att påverka dessa bolags värde negativt och därmed Kvalitena via dess ägande.

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 kredit rating. Kvalitena uppfyller med marginal samtliga finansiella åtaganden i befintliga kreditavtal. Befintliga Covenants för koncernen gentemot kreditgivare såsom banker och övriga kreditinstitut omfattar nyckeltalen Soliditet, räntetäckningsgrad samt belåningsgrad. Den nedre gränsen soliditet är 30% (f.n 43%), räntetäckningsgrad 1,45x (f.n 1,5x) och för belåningsgrad 75% (f.n 57%). Kapitalbindningsstrukturen för koncernens lån per den 31 december 2017 framgår på nästkommande sida.

Kapitalbindningsstruktur 2017-12-31

Kvalitena koncern

Jämförelsetal föregående år inom parantes.

<i>Förfallotidpunkt (år)</i>	<i>Lånebelopp (Mkr)</i>		<i>Andel (%)</i>
2017	-	(1588,5)	-
2018	751,6	(535,8)	19,1
2019	608,1	(535,2)	15,5
2020	1409,5	(7,8)	35,9
2021	-	-	-
2022	1150,0	-	29,3
2022-	11,5	-	0,3
Summa	3 930,7	(2 667,3)	100,0

Kapitalbindningsstruktur 2017-12-31

Kvalitena moderbolag

Jämförelsetal föregående år inom parantes.

<i>Förfallotidpunkt (år)</i>	<i>Lånebelopp (Mkr)</i>		<i>Andel (%)</i>
2017	-	(574,3)	-
2018	390,1	(526)	45,8
2019	53,0	(153)	42,0
2020	826,0	-	12,2
2021	-	-	-

2022	-	-	-
2022-	-	-	-
Summa	1 269,1	(1 493,9)	100,0

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 31,7 (13,8) 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 221,9 mkr (540,5) för koncernen samt 200,9 mkr (393,5) för moderbolaget.

Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken att förlora pengar som följd av att en låntagare (bank eller bolag) ej kan fullgöra sina åtaganden. Kreditrisken hanteras genom att risk i huvudsak tas mot motparter med hög kreditvärdighet, samt fördelas över flera kreditgivare för att minska väsentlig koncentration av kreditrisker. Motpartsrisk avser risken att motparten i en transaktion inte kan fullgöra sina betalningsförpliktelser eller förpliktelser att leverera andra säkerheter. Motpartsrisken beaktas alltid vid investeringar samt utlåning till bolag inom koncernen. Bolaget genomför löpande analys av Bolagens återbetalningsförmåga samt finansiella ställning för att bedöma kredit- samt motpartsrisken.

Exponering avseende kreditrisk

	Koncern 2017-12-31	Koncern 2016-12-31	Moderbolaget 2017-12-31	Moderbolaget 2016-12-31
Kundfordringar	67 891	21 883	4 390	-
Fordringar hos koncernföretag	837 029	365 861	1 102 426	912 223
Fordringar hos joint venture och intressebolag	314 135	297 990	250 275	193 075
Övriga långfristiga fordringar	711	43 456	4 500	46 367
Övriga kortfristiga fordringar	113 854	60 133	59 600	37 334
Upplupna intäkter	30 075	25 028	25 136	20 579
Likvida medel, kassa och bank	83 605	234 968	53 211	65 116
Summa	1 447 300	1 049 319	1 499 538	1 274 694

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 3,15%. Redovisat värde bedöms i allt väsentligt motsvaras av verkligt värde. Inga säkerheter finns per 2017-12-31.

Nedskrivningar

Accumulerade nedskrivningar har skett av kundfordringar enligt följande:

Tkr	Koncern 2017	Koncern 2016	Moderbolag 2017	Moderbolag 2016
Kundfordringar	72 915	24 544	5 758	-
Reserv osäkra kundfordringar	-5 024	-2 661	-1 368	-
Summa kundfordringar	67 891	21 883	4 390	0
Förfallostruktur kundfordringar				
Förfallet 0-29 dgr	56 158	17 169	3 021	-
Förfallet 30-89 dgr	3 478	3 123	2 737	-
Förfallet 90- dgr	13 279	4 252	-	-
Reserv osäkra kundfordringar	-5 024	-2 661	-1 368	-
Summa kundfordringar	67 891	21 883	4 390	0

Av kundfordringar äldre än 90 dagar, 8,3 mkr (1,6), och ej nedskrivna avses i huvudsak dels hyresfordran om 3,6 mkr med säkerhet i form av borgen, dels moms avseende nedskrivna fordringar, 0,9 mkr (0,6), dels reglerade fordringar 1,3 mkr samt hyresfordran intressebolag 2,5 mkr som regleras genom låneavtal med ägarbolaget 2018.

Not 4 Intäkternas fördelning

Nettoomsättning

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

Tkr	Koncern 2017	Koncern 2016	Moderbolag 2017	Moderbolag 2016
Hyra bostäder	10 293	5 332	110	222
Hyra lokaler	164 350	62 605	-	-
Hyra garage och parkeringsplatser	354	18	-	-
Uteblivna hyror bostäder, ombyggnadsvakans	-	-	-	-
Övriga fakturerade tjänster och kostnadsersättningar	4 288	10 390	-	4 415
Summa nettoomsättning	179 285	78 345	110	4 637

För räkenskapsåret 2017 uppgick koncernens nettoomsättning till 179,3 mkr (78,3) vilket avser hyresintäkter för uthyrda lokaler och bostäder 175 mkr (68) samt fakturerade tjänster och kostnadsersättningar 4,3 mkr (10,4). I hyresintäkten för lokaler ingår tillägg som debiterats till hyresgäst såsom kostnader för värme, el, fastighetsskatt och indexuppräknig av grundhyran.

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

Hyreskontraktens förfallostruktur

Hyreskontraktens förfallostruktur visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller per år.
Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens årsvärde. Koncernens viktade hyresduration för aktiva komersiella kontrakt uppgår till 6,2 år.

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Årshyra, mkr	Andel
2018	88	12 478	9,8	4,1%
2019	55	20 526	13,4	5,7%
2020	60	34 278	27,4	11,6%
2021	41	33 469	26,1	11,0%
2022	14	11 051	13,9	5,9%
>2022	60	135 610	121,5	51,3%
Delsumma	318	247 412	212,1	89,5%
Bostäder	73	6 528	8,0	3,4%
Vakanser	82	47 085	16,8	7,1%
Summa	473	301 025	236,9	100,0%

Avtalade framtida hyresintäkter	Årshyra, mkr*
Avtalade hyresintäkter år 1	179,7
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	624,1
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	513,0
Delsumma	1 316,7
Bostäder	8,0
Summa	1 324,7

* Avser endast bashyra, ej index och eventuella tillägg

Övriga intäkter

Tkr	Koncern 2017	Koncern 2016	Moderbolag 2017	Moderbolag 2016
Resultat vid avyttring av koncernens tillgångar	53	90	884	-
Återförda skulder och reserver	-	3 382	-	-
Övrigt	7 474	2 344	-	900
Summa övriga intäkter	7 527	5 816	884	900

Not 5 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick 2017 till 45,6 mkr (28,8). I detta belopp ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld 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 2017	Koncern 2016	Moderbolag 2017	Moderbolag 2016
El- och värmekostnader	-14 309	-6 906	-120	-95
Driftskostnader	-9 579	-5 078	-66	-23
Reparation och underhåll	-3 357	-2 429	-203	-201
Fastighetsskatt	-7 926	-3 500	-16	-8
Tomträttsavgäld	-524	-122	-	-
Övriga fastighetskostnader	-9 925	-10 760	-446	-4
Summa fastighetskostnader	-45 620	-28 795	-851	-331

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 2017 till 23,9 mkr (12,0) och underhållskostnaderna uppgick till 3,4 mkr (2,4).

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 1 315 kr (1 268) per lägenhet. Fastighetsskatten uppgick 2017 till 7,9 mkr (3,5).

Tomträttsavgäld

Tomträttsavgäld är den årliga avgäld som Fastighetsägaren betalar för upplåtelse av mark. Tomträttsavgälder uppgick under år 2017 till 0,5 mkr (0,1). Vid årets slut finns sju fastigheter upplåtna med tomträtt.

Not 6 Medelantal anställda, personalkostnader, pensioner och övrigt

	Koncern 2017	Koncern 2016	Moderbolag 2017	Moderbolag 2016
<i>Medelantal anställda koncernen:</i>				
Män	22	22	-	-
Kvinnor	11	7	-	-
Summa	33	29	0	0

	Koncern 2017-12-31		Koncern 2016-12-31		Moderbolag 2017-12-31		Moderbolag 2016-12-31	
<i>Könsfördelning inom företagsledningen:</i>	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Styrelseledamöter	-	4	-	4	-	4	-	4
Övriga ledande befattningshavare	-	4	-	3	-	-	-	-
	0	8	0	7	0	4	0	4

Tkr	Koncern 2017	Koncern 2016	Moderbolag 2017	Moderbolag 2016
<i>Löner och andra ersättningar:</i>				
Styrelse och verkställande direktör	3 017	3 100	1 000	1 000
Övriga anställda	18 651	14 753	-	-
	21 668	17 853	1 000	1 000
<i>Sociala kostnader:</i>				
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	731	347	-	-
Pensionskostnader för övriga anställda	2 802	1 813	-	-
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	6 891	5 425	-	-
	10 424	7 585	0	0

Ersättningar och övriga förmåner till styrelse och ledande befattningshavare 2017:

	Lön/arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
Styrelseordförande, Lars Andersson	-	-	-	-
Verställande direktör, Knut Pousette	1 417	-	641	2 058
Styrelseledamot, Thomas Kjessler	600	69	90	759
Styrelseledamot, Seth Lieberman	1 000	1 941	-	2 941
Övriga ledande befattningshavare, 4st	4 458	246	1 174	5 878
	7 475	2 256	1 905	11 636

Ersättningar och övriga förmåner till styrelse och ledande befattningshavare 2016:

	Lön/arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
Styrelseordförande, Lars Andersson	-	55	-	-
Verställande direktör, Knut Pousette	1 500	-	251	1 751
Styrelseledamot, Thomas Kjessler	600	70	96	766
Styrelseledamot, Seth Lieberman	1 000	2 117	-	3 117
Övriga ledande befattningshavare, 3st	2 988	141	954	4 083
	6 088	2 383	1 301	9 717

Avgångsvederlag

Verkställande direktör Knut Pousette har rätt till avgångsvederlag om tolv (12) månadslöner om arbetsgivaren säger upp anställningen.

På extra bolagsstämma 2018-02-15 avgick styrelseordförande Lars Andersson och till ny styrelseordförande och styrelseledamot valdes Ola Andersson.

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 2017	Koncern 2016	Moderbolag 2017	Moderbolag 2016
Mazars SET Revisionsbyrå AB				
Revisionsuppdrag	4 573	4 009	1 284	2 319
Övriga tjänster	-	-	-	-
Summa	4 573	4 009	1 284	2 319
Övriga bolag				
Revisionsuppdrag	18	20	-	-
Övriga tjänster	103	208	-	-
Summa	121	228	-	-
	4 694	4 237	1 284	2 319

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 2017	Koncern 2016	Moderbolag 2017	Moderbolag 2016
Byggnader	-	-	-96	-71
Maskiner och andra tekniska anläggningstillgångar	-1 434	-1 031	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	-1 848	-1 078	-93	-87
Transportmedel	-52	-4 552	-	-4 500
Summa	-3 334	-6 661	-189	-4 658

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

Tkr	Moderbolag 2017	Moderbolag 2016
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i koncernföretag	226 468	89 177
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-170 676	-145 105
Återföring av nedskrivning av andelar i koncernföretag	1 900	-
Summa	57 692	-55 928

Kvalitena har avyttrat dotterbolagen Fastighetsaktiebolaget Falkis 6, Fastighetsaktiebolaget Valis 14, Fastighetsaktiebolaget EDA 15, Hedvig Eleonora Fastighets AB, Skördemannen Fastighets AB, Hjärnegatan Fastighets AB och Fastighets AB Bodarne 11 till dotterbolaget Hedvig Eleonora Holding AB under första kvartalet 2017, resultat vid avyttring av andelarna 229,2 mkr. Kvalitena har också avyttrat 50% av dotterbolaget Barken Bostadsutveckling Fastighets AB med ett resultat om - 2,8 mkr.

Nedskrivning av andelar i koncernföretag är framförallt hänförligt till bolagen Slottsfabriken Egendomsförvaltning AB 23,3 mkr (34,5) och Kvalitena Industrier AB 138,6 mkr (104). Nedskrivningen av Slottsfabriken Egendomsförvaltning AB är gjord mot bakgrund av att bolagets intäkter minskat med anledning av uppsagda förvaltningsavtal. Nedskrivningen av Kvalitena Industrier AB är gjord mot bakgrund av bolagets investeringar i intresseföretag medfört förluster och att bedömningen av när investeringarna kommer att generera positiva resultat och kassaflöden är osäker.

Moderbolaget Kvalitena har efter nedskrivning ett bokfört värde på andelarna i Slottsfabriken Egendomsförvaltning AB på 6,2 mkr och det bokförda värde på andelarna i Kvalitena Industrier AB uppgår efter nedskrivning till 50 mkr.

Not 10 Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag

Tkr	Koncern 2017	Koncern 2016	Moderbolag 2017	Moderbolag 2016
Resultat från andelar i joint venture	36 143	-6 398	-	-
Resultat från andelar i intresseföretag	282 445	817 368	-	-
Utdelning från joint venture	-	-	-	28 452
Utdelning från intresseföretag	-	-	16 779	7 520
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i joint venture	-	-	40 340	-
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i intresseföretag	-	-	375 378	761 562
Nedskrivning av andelar i intresseföretag	-	-	-19 122	-
Summa	318 588	810 970	413 375	797 534

Not 11 Finansiella intäkter / Ränteintäkter och liknande resultatposter

Tkr	Koncern 2017	Koncern 2016
Finansiella intäkter		
Utdelningar	6 171	6 304
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	13 261	-
Ränteintäkter från koncernföretag	22 952	5 120
Ränteintäkter från joint venture och intresseföretag	17 201	18 044
Ränteintäkter, övriga	5 457	3 821
Valutakursdifferenser på fordringar	-	1 755
Övriga finansiella intäkter	5 143	603
Summa finansiella intäkter	70 185	35 647

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 2017	Moderbolag 2016
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		
Utdelningar	6 171	6 304
Resultat från försäljning av övriga aktier och andelar	32 636	261
Nedskrivning av övriga aktier och andelar	-19 481	-10 024
Återföring av nedskrivning av övriga aktier och andelar	106	-
Valutakursdifferenser på fordringar	-15 543	-
Nedskrivning av fordringar	-5 154	-
Summa resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	-1 265	-3 459

Tkr	Moderbolag 2017	Moderbolag 2016
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter från koncernföretag	30 450	20 290
Ränteintäkter från joint venture och intresseföretag	16 478	15 397
Ränteintäkter, övriga	4 618	1 557
Valutakursdifferenser på fordringar	-	1 758
Finansiella intäkter från koncernföretag	1 571	-
Övriga finansiella intäkter	5 143	603
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	58 260	39 605

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 2017	Koncern 2016
Finansiella kostnader		
Räntekostnader till joint venture och intresseföretag	-	-11 388
Räntekostnader	-205 861	-129 755
Kostnad vid lösen av obligationslån	-21 712	-
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	-48 245	-9 764
Valutakursdifferenser på fordringar och skulder	-15 543	-10 041
Pantbrevskostnader och liknande finansiella kostnader	-2 051	-2 552
Övrigt	-2 080	-1 715
Summa finansiella kostnader	-295 492	-165 215

Finansiella kostnader är till övervägande del kostnader som uppstår för koncernens räntebärande lån. I koncernens räntekostnader om 205,9 mkr (141,1) ingår dels direkta räntekostnader om 187,3 mkr (133,9) samt 18,6 mkr (7,2) i periodiserade upplåningskostnader. I samband med förtida lösen av obligationslånet 245 mkr (100), har koncernen belastats med en finansiell kostnad om 21,7 mkr (4,3), föregående års kostnad ingår i räntekostnaden. I dotterbolag har kostnadsförts 2,1 mkr (2,6) avseende uttag av pantbrev och övriga upplåningskostnader i samband med nyupplåning.

Tkr	Moderbolag 2017	Moderbolag 2016
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader till koncernföretag	-1 603	-400
Räntekostnader till joint venture och intresseföretag	-	-11 388
Räntekostnader	-120 491	-106 001
Kostnad vid lösen av obligationslån	-21 712	-
Valutakursdifferenser på fordringar och skulder	-	-10 041
Övrigt	-2 080	-1 209
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-145 886	-129 039

Räntekostnader och liknande resultatposter är till övervägande del kostnader som uppstår för moderbolagets räntebärande lån. I moderbolagets räntekostnader om 122,1 mkr (117,8) ingår dels direkta räntekostnader om 108,1 mkr (110,6) samt 14,0 mkr (7,2) i periodiserade upplåningskostnader. I samband med förtida lösen av obligationslånet 245 mkr (100), har moderbolaget belastats med en finansiell kostnad om 21,7 mkr (4,3), föregående års kostnad ingår i räntekostnaden.

Not 13 Bokslutsdispositioner

Tkr	Moderbolag 2017	Moderbolag 2016
Koncernbidrag	-18 181	-10 519
Moderbolaget totalt	-18 181	-10 519

Not 14 Skatt på årets resultat

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Den aktuella skatten och den uppskjutna skatten har beräknats efter gällande skattesats i Sverige 22 procent. 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 22 procent. Avsikten är att beakta framtida skattekonsekvenser vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag.

Tkr	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	2017	2016	2017	2016
Aktuell skatt				
Årets skatteintäkt / skattekostnad	-2 561	-1 456	-	-
Summa aktuell skatt	-2 561	-1 456	-	-
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skattekostnad eller skatteintäkt:				
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-450	-508	-	-
Uppskjuten skatt avseende finansiella instrument	-1 627	-1 580	-	-
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-1 510	-9 287	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-93 445	-118 028	-	-
Summa uppskjuten skatt	-97 032	-129 403	-	-
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	-99 593	-130 859	-	-
Avstämning av redovisad skatt utifrån skattekostnader				
Resultat före skatt	477 759	1 047 209	297 877	588 051
Avstämning av effektiv skatt				
Skatt enligt gällande skattesats 22% (22%)	-105 107	-230 386	-65 533	-129 371
Skatt hänförlig till tidigare år	37	-	-	-
Effekt av ej uppbokade underskottsavdrag	-29 634	-46 732	-14 264	-30 246
Omvärdering av tidigare års skattemässiga underskott	-	-11 363	-	-
Nyttjat underskott där uppskjuten skattefordran inte varit bokförd	1 619	2 661	-	-
Skatteeffekt värdeförändring fastigheter	-2 566	-17 689	-	-
Effekt av ej skattepliktigt resultat försäljning koncernbolag/fastigheter	-	-	49 823	19 619
Effekt av resultat från andelar i intresseföretag	55 624	178 414	80 684	175 457
Effekt av ej avdragsgill nedskrivning andelar dotterföretag och intresseföretag	-	-	-41 337	-31 923
Effekt av ej avdragsgill nettoförlust avyttrad fastighet	-1 915	-	-1 915	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1	18	0	2
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-17 698	-5 769	-7 458	-3 538
Övriga poster	46	-13	-	-
Redovisad skatt	-99 593	-130 859	0	0

Not 15 Förvaltningsfastigheter / Byggnad och mark

Tkr	Koncern 2017	Koncern 2016
Förvaltningsfastigheter		
Ingående balans	2 589 596	1 025 871
Nya förvärv av fastigheter via förvärv av dotterbolag samt direktinvestering	1 416 786	1 016 747
Investeringar i befintliga fastigheter	115 016	119 358
Försäljningar av fastigheter via försäljning av dotterbolag	-283 666	-1 300
Värdeförändring *	370 519	428 920
Utgående redovisat värde	4 208 251	2 589 596

* Total värdeförändring i resultaträkningen uppgår till 370 519 tkr (428 920) varav 390 983 tkr (428 350) avser värdeförändringar av kvarstående fastigheter och - 20 464 tkr (570) värdeförändring motsvarande resultat vid avyttring av fastigheter.

	Moderbolag 2017	Moderbolag 2016
Byggnad och mark		
Ingående anskaffningsvärde	18 059	2 199
Investeringar	14 903	15 860
Avyttringar och utrangeringar	-18 059	-
Utgående anskaffningsvärde	14 903	18 059
Ingående ackumulerade avskrivningar	-589	-517
Avyttringar och utrangeringar	684	-
Årets avskrivningar	-95	-72
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-589
Utgående redovisat värde	14 903	17 470

Koncernens förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdeökning. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter förutom en rörelsefastighet i moderbolaget. Fastighetsbeståndet utgörs vid utgången av räkenskapsåret 2017 av 85 stycken fastigheter. Huvuddelen av fastigheterna har värderats externt av Newsec Sweden, Savills Sweden och Nordier Property Advisors enligt nedan.

Tkr	Koncern 2017-12-31	Koncern 2016-12-31
Förvaltningsfastigheter enligt		
Extern värdering	4 242 000	2 483 100
Intern värdering	71 950	168 500
Intern bedömning	24 995	11 837
Justering för pågående projekt och framtida ombyggnationer	-130 694	-73 841
Utgående redovisat värde	4 208 251	2 589 596

Huvudparten av koncernens fastigheter är värderade under september 2017 till och med december 2017 dvs i nära anslutning till 31 december 2017. Några av fastigheterna värderades externt i perioden januari - juni 2017, 910 mkr, men har enligt intern genomgång bedömts ha oförändrade värden per 31 december 2017.

Samtliga anlitade värderingsföretag är oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation. Värderingen har som huvudmetod utförts genom s k kassaflödeskalkyl av varje fastighet vilket innebär nuvärdeberäkning av bedömda framtida driftsnetton, räntebidrag och investeringar. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida utveckling, fastigheternas marknadsförutsättningar och 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 12 år). Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Byggrätter och potentiella byggrätter har värderats utifrån ortsprisstudie och läge i planprocessen.

Värderingsparametrar per 2017-12-31

	Min	Max	Viktat snitt
Inflationsantagande, %	2,0	2,0	2,0
Vakansantagande, %	0,0	20,0	4,1
Avkastningskrav, %	0,9	9,2	4,9
Kalkylränta, %	3,0	11,3	6,9
Kalkylperiod, år	6,0	19,0	11,9

I fastigheter med pågående projekt har fastighetsvärdet justerats ned med ett belopp som bedöms motsvara återstående investeringsbehov per 31 december 2017.

Känslighetsanalys

Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Kvalitena koncernens genomsnittliga viktade avkastningskrav per 31 december 2017 skulle en förändring om 5 procent av det implikerade driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 209,0 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 473,2 mkr uppåt och 385,9 mkr nedåt (alla andra värdepåverkande antagande antas i känslighetsanalysen vara oförändrade) enligt nedan tabell:

	Förändring av driftnetto					
	mkr	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
Förändring av direktavkastningskrav	-0,50%	240,5	356,9	473,2	589,5	705,9
	-0,25%	3,7	113,8	223,9	334,0	444,1
	0,00%	-209,0	-104,5	0,0	104,5	209,0
	0,25%	-401,2	-301,7	-202,3	-102,8	-3,3
	0,50%	-575,6	-480,7	-385,9	-291,0	-196,1

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3 (definition finns i not 34. Bokfört värde/verkligt värde och därmed realiserade värdeförändringar fastställs varje kvartal utifrån värdering.

Påverkan på periodens resultat	Koncern 2017	Koncern 2016
Fastighetsintäkter	174 997	67 955
Fastighetskostnader för förvaltningsfastigheter som genererar fastighetsintäkter		
	-43 426	-26 411
Fastighetskostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererar fastighetsintäkter	-2 194	-2 384

Not 16 Materiella anläggningstillgångar/ Inventarier

Tkr	Koncern 2017-12-31	Koncern 2016-12-31	Moderbolag 2017-12-31	Moderbolag 2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	31 433	132 981	2 154	108 569
Investeringar *	26 681	12 579	3 315	8 805
Förvärv dotterbolag	-	1 094	-	-
Avyttring dotterbolag	-3 735	-	-	-
Omklassificering	-306	-	-	-
Försäljningar och utrangeringar	-11 048	-115 221	-3 283	-115 220
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 025	31 433	2 186	2 154
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 030	-8 855	-1 992	-5 380
Försäljningar och utrangeringar	37	7 975	-	7 975
Förvärv dotterbolag	-	-503	-	-
Avyttring dotterbolag	560	-	-	-
Årets avskrivningar	-3 334	-6 647	-94	-4 587
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 767	-8 030	-2 086	-1 992
Utgående redovisat värde	32 258	23 403	100	162

I årets investeringar i koncernen ingår också moderbolagets investering i fastighet klassificerad som rörelsefastighet 14,9 mkr.

Not 17 Pågående nyanläggning och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Tkr	Moderbolag 2017-12-31	Moderbolag 2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	437	786
Investeringar	-	870
Övertagna tillgångar av koncernföretag	-	-999
Omklassificeringar	-437	-220
Utgående redovisat värde	0	437

Not 18 Förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Tkr	Koncern 2017-12-31	Koncern 2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	13 450	3 600
Investeringar	1 000	9 850
Omklassificeringar	-9 950	-
Utgående redovisat värde	4 500	13 450

Förskott avser till stor del handpenning i samband med förvärv av förvaltningsfastigheter via förvärv av dotterföretag.

Not 19 Andelar i koncernföretag

Tkr	Moderbolag 2017-12-31	Moderbolag 2016-12-31
Ingående redovisat värde	544 933	263 987
Förvärv och tillskott	580 890	501 097
Avyttringar och återbetalda tillskott	-137 621	-75 046
Omklassificeringar, intresseföretag	-6 781	-
Återförda nedskrivningar	1 900	-
Nedskrivningar	-170 676	-145 105
Utgående redovisat värde	812 645	544 933

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 2017-12-31
Kvalitena Industrier AB	556698-1386 Stockholm	1 000	100	50 000
Slottsfabriken Egendomsförvaltning AB	556029-2988 Stockholm	3 006	100	6 200
Kvalitena Sutaren 14 AB	556972-1193 Stockholm	50 000	100	19 921
Biskoosuddens fastighetsförvaltning AB	556589-4986 Stockholm	1 000	100	8 069
Kvalitena Kvarnholmen AB	559053-5224 Stockholm	35 000	70	35
Campus Järfälla AB	559012-0324 Stockholm	50 000	100	50
Internationella skolan Kvarnholmen AB	559046-8657 Stockholm	50 000	100	50
Allmänna hem Sverige AB	559069-8741 Stockholm	50 000	100	50
Hedvig Eleonora Holding AB	559089-3227 Stockholm	50 000	100	290 050
Barken Bostadsutveckling Förvaltnings AB	559067-6200 Stockholm	50 000	100	50
Kvalitena Exportzonen AB	556667-5962 Stockholm	1 000	100	12 454
Kvalitena Industrifastigheter Holding AB	559113-2765 Stockholm	50 000	100	3 050
Kartongdykaren AB	556928-9258 Stockholm	50 000	100	52 400
Bostadsrättsföreningen Kartongfabriken	769621-7269 Stockholm		10	2
Kvalitena Samhällsfastigheter 1 AB	559087-5794 Stockholm	50 000	100	10 059
Högmossen Fastigheter AB	556612-2551 Stockholm	1 000	100	22 999
Fastighets AB Idbacken	556857-0088 Stockholm	50 000	100	21 413
TTF Invest AB	556672-8860 Stockholm	6 000	100	2 358
SP Skölden AB	556818-4468 Stockholm	500	100	13 316
Sveavalvet AB (publ)	559034-6564 Sundsvall	275 000	55	300 119
Utgående redovisat värde				812 645

* Kapitalandel är i överensstämmelse med andelen av rösterna för totalt antal aktier i samtliga fall, förutom Sveavalvet AB (publ). För Sveavalvet AB (publ) uppgår rösträttsandelen till 60,47%.

Indirektägda dotterbolag	Organisationsnummer/Säte	Antal andelar	Kapitalandel (%)
Broadstrand AB	556656-3721 Stockholm	10 000	100
Stendörren Intressenter AB	556607-0131 Stockholm	111 364	100
Broadgate & Stendörren Fastigheter AB	556600-7323 Stockholm	50 000	100
Fastighets KB Stenidun	969677-1485 Stockholm	-	100
Broadgate & Stendörren Retail Holding AB	556633-7928 Stockholm	1 000	100
KVL Sverige AB	559115-6418 Stockholm	50 000	100
Huntyard Invest AB	556804-9463 Solna	500	84
Bostadsrättsföreningen Kartongfabriken	769621-7269 Stockholm		90
Optineo Fastighetsförvaltning AB i likvidation	556912-6591 Helsingborg	1 000	100
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
Hjärnegatan Fastighets AB	556922-7225 Stockholm	500	100
Handelsbolaget Skördemannen 4	916501-2577 Stockholm	-	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
Glauco 4 Fastighets AB	559075-8925 Stockholm	500	100
Glauco 5 Fastighets AB	559076-4303 Stockholm	500	100
Kvalitena Ind.fast AB	559109-8768 Stockholm	50 000	100
Kvalitena Landningsbanan i Malmö AB	556755-8944 Stockholm	1 000	100
Kvalitena Brohällan 11 AB	556876-7072 Stockholm	50 000	100
Kvalitena Optidalego AB	556880-6201 Stockholm	500	100
Kvalitena Vevstaken 10 AB	559087-8673 Stockholm	500	100
Kvalitena Solkraften 15 AB	556732-8561 Stockholm	1 000	100
Företagslokaler i Uppsala AB	556635-0160 Uppsala	20 000	100
Fastighetsbolaget Uppsala Boländerna 10:7 AB	556822-8695 Uppsala	500	100
Sveavalvet Väst AB	556881-2308 Sundsvall	50 000	55
Sveavalvet Luleå AB	556895-0207 Sundsvall	50 000	55
Sveavalvet Skellefteå AB	556966-5028 Sundsvall	50 000	55
Sveavalvet Härnösand AB	556750-0615 Sundsvall	1 000	55
Sveavalvet Härnösand 2 AB	559034-6572 Sundsvall	50 000	55
Sveavalvet Sundsvall AB	559034-6580 Sundsvall	50 000	55
Sveavalvet Luleå 2 AB	556880-5294 Sundsvall	50 000	55
Sveavalvet 1 AB	559066-4891 Sundsvall	50 000	55
Sveavalvet 2 AB	559066-4867 Sundsvall	50 000	55
Sveavalvet 3 AB	559079-6099 Sundsvall	50 000	55
Sveavalvet 4 AB	559079-6156 Sundsvall	50 000	55
Sveavalvet 5 AB	559079-6115 Sundsvall	50 000	55
Sveavalvet 7 AB	559079-6081 Sundsvall	50 000	55
Handelsbygg Säffle AB	556844-3864 Katrineholm	50 000	55
Fastighets AB Torslunda	559065-7010 Stockholm	500	55
Fastighets AB Lerum	559065-7036 Stockholm	500	55
Fastighets AB Ledgripen	559066-4495 Stockholm	500	55
Fastighets AB Brynäs	559066-4511 Stockholm	500	55
Fastighets AB Torrekulla	559066-4545 Stockholm	500	55
Fastighets AB Halla	559066-4537 Stockholm	500	55
Fastighets AB Generatorm	559066-4529 Stockholm	500	55
Sveavalvet Flen AB	556988-9131 Sundsvall	500	55
Fastighetaktiebolaget Tingsryd Ö2	556654-5934 Sundsvall	1 000	55
DS Gislaved AB	559010-7289 Katrineholm	500	55
BK Gävle AB	556990-3973 Katrineholm	500	55
DJ Nybro AB	559023-0941 Katrineholm	500	55
DS Ljungby AB	559013-1545 Katrineholm	500	55
Sveavalvet Skövde AB	556729-3278 Sundsvall	1 000	55
Sveavalvet Umeå AB	556720-5363 Sundsvall	1 000	55
Sveavalvet Torp AB	556666-2028 Sundsvall	18 800	55

Innehav utan bestämmande inflytande	Sveavalvet AB (publ)		Hedvig Eleonora Fastighets AB		Kvalitena Kvarnholmen AB	
	45% (41)		20%		30%	
Nedan visas finansiell information i sammandrag för varje dotterföretag som har innehav utan bestämmande inflytande som är väsentliga för koncernen.						
Tkr	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Balansräkning i sammandrag						
Anläggningstillgångar	1 600 913	836 706	205 006	190 006	147 500	103 000
Omsättningstillgångar	51 382	179 374	1 471	15 449	2 110	856
Summa tillgångar	1 652 295	1 016 080	206 477	205 455	149 610	103 856
Långfristiga skulder	983 853	399 710	116 071	7 631	65 057	38 860
Kortfristiga skulder	128 789	241 853	710	119 070	55 422	39 424
Summa skulder	1 112 642	641 563	116 781	126 701	120 479	78 284
Nettotillgångar	539 653	374 517	89 696	78 754	29 131	25 572
Nettotillgångar exklusive villkorade aktieägartillskott	203 056	58 496	32 696	21 754	29 131	25 572
Villkorade aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	53 125	53 125	-	-	-	-
Akkumulerat innehav utan bestämmande inflytande	144 500	77 108	6 539	4 350	8 739	7 672
Rapport över totalresultat						
Intäkter	110 428	32 156	3 940	3 990	2 612	5
Årets resultat	144 559	35 106	11 012	21 749	3 558	25 522
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	144 559	35 106	11 012	21 749	3 558	25 522
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	65 052	14 393	2 189	4 350	1 067	7 657
Utdelning utbetald till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
Kassaflöde i sammandrag						
Kassaflöde från den löpande verksamheten	35 161	-278	-515	-1 575	14 231	2 656
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-368 476	-128 251	-1 144	-2 690	-37 611	-63 154
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	176 369	294 286	1 612	4 137	22 721	61 254
Ökning/minskning av likvida medel	-156 946	165 757	-47	-128	-659	756

Not 20 Andelar i joint venture och intresseföretag

Tkr	Koncern 2017-12-31	Koncern 2016-12-31	Moderbolag 2017-12-31	Moderbolag 2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 865 939	1 908 031	1 152 989	1 298 016
Förvärv	457 605	178 640	397 454	113 818
Tillskott	104 514	397 204	3 820	372 527
Resultatandel	318 588	810 970	-	-
Avyttringar	-1 128 864	-1 392 934	-711 995	-631 372
Utdelningar	-16 779	-35 972	-	-
Nedskrivning	-	-	-19 122	-
Omklassificeringar	-1 271	-	57 350	-
Utgående redovisat värde	1 599 732	1 865 939	880 496	1 152 989
Andelar i joint venture				
Sörmlandsporten AB	-	87 548	-	54 849
Barken Bostadsutveckling Fastighets AB	27 907	-	9 386	-
Partiu AB	-	0	-	-
<u>Green Deer Holding AB</u>	<u>19 897</u>	<u>-33</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående redovisat värde joint venture	47 804	87 515	9 386	54 849
Andelar i intresseföretag				
D. Carnegie & Co AB (publ)	-	325 654	-	158 699
Stendörren Fastigheter AB (publ)	581 727	462 118	315 684	270 174
A Group of Retail Assets Sweden AB (publ)	222 359	198 450	158 782	161 532
Stencap Holding AB	2 572	1 089	686	686
Swerot Nordic AB	1 488	2 680	1 488	3 425
Nacka Skarpnäs Fastigheter AB	7 571	6 636	7 500	7 500
Fendea AB	103 146	103 456	101 475	100 025
Box Bygg AB	-	2 303	-	695
Kvalitena Danmark AB	39 265	36 168	10 910	10 910
Sterner Stenhus Fastigheter AB	433 302	320 743	128 556	128 556
Skokloster Service AB	1 314	1 473	1 786	1 796
Kuststaden Holding AB	-	171 577	-	120 061
Svenskt Industriflyg AB	109 880	127 065	109 880	127 065
Jitech AB	6 910	7 000	7 000	7 000
Kuststaden Projektutveckling AB	29 249	16	25 218	16
Ebba Braheskolan AB	508	-	25	-
Box Holding AB	4 119	-	2 120	-
Aqua-W Fishing & Hunting AB	0	0	-	-
Svenska Schakt AB	0	0	-	-
Marinplus AB	-	1 625	-	-
Foodster AB	0	0	-	-
Norrforon Holding AB	5 717	5 314	-	-
Huntyard & Aqua W AB	0	57	-	-
Vin & Spritlagret i Nyköping AB	0	0	-	-
Fabriksaktiebolaget Sveaverken Odin AB	0	5 000	-	-
Stigtomta Kvarn Nyköping AB	1 815	-	-	-
Etebra Holding AB	936	-	-	-
Partim Holding AB	50	-	-	-
<u>Svenska Hyresmaskin AB</u>	<u>0</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående redovisat värde intresseföretag	1 551 928	1 778 424	871 110	1 098 140
Utgående redovisat värde joint venture och intresseföretag	1 599 732	1 865 939	880 496	1 152 989

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

2017 Företag	Organisationsnummer/ Säte		Kapitalandel (%)	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat *	Redovisat värde
D. Carnegie & Co AB (publ)	556498-9449	Stockholm	-	-	-	-	65 230	-
Stendörren Fastigheter AB (publ)	556825-4741	Stockholm	24,24	1 605 658	-1 023 931	109 807	86 478	581 727
A Group of Retail Assets Sweden AB (publ)	559004-3641	Stockholm	16,17	729 774	-507 415	65 165	27 148	222 359
SBB i Norden AB (publ)	556981-7660	Stockholm	-	-	-	-	65 750	-
				2 335 432	-1 531 346	174 972	244 606	804 086

* I resultat ovan ingår resultat vid avyttring av andelar i D. Carnegie & Co AB 42,0 mkr, i Stendörren Fastigheter AB - 15,6 mkr samt i SBB i Norden AB -66,1 mkr.

2016 Företag	Organisationsnummer/ Säte		Kapitalandel (%)	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat *	Redovisat värde
D. Carnegie & Co AB (publ)	556498-9449	Stockholm	5,1	963 474	-637 820	65 508	517 477	325 654
Stendörren Fastigheter AB (publ)	556825-4741	Stockholm	22,26	1 329 368	-867 250	97 944	129 907	462 118
A Group of Retail Assets Sweden AB (publ)	559004-3641	Stockholm	16,2	702 918	-504 468	53 460	34 817	198 450
				2 995 761	-2 009 538	216 912	682 201	986 222

* I resultat ovan ingår resultat vid avyttring av andelar i D. Carnegie & Co AB 304,8 mkr samt i Stendörren Fastigheter AB - 7,4 mkr.

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:

2017 Företag	Organisationsnummer/ Säte		Kapitalandel (%)	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Redovisat värde
Sörmlandsporten AB	556716-3034	Stockholm	-	-	-	-	7 640	-
Barken Bostadsutveckling Fastighets AB	559067-6192	Stockholm	50	159 674	-131 767	3 625	18 521	27 907
Partiu AB	559046-6503	Uppsala	-	-	-	-	1 051	-
<u>Green Deer Holding AB</u>	<u>556980-0153</u>	<u>Stockholm</u>	<u>44</u>	<u>148 625</u>	<u>-128 728</u>	<u>280 275</u>	<u>8 931</u>	<u>19 897</u>
Joint venture				308 299	-260 494	283 900	36 143	47 804
Stencap Holding AB	556684-0954	Stockholm	50	2 988	-416	1 800	1 483	2 572
Swerot Nordic AB	556833-0426	Stockholm	50	14 585	-13 097	19 807	-1 192	1 488
Nacka Skarpnäs Fastigheter AB	556831-3661	Stockholm	50	8 827	-1 257	0	935	7 571
Fendea AB	556946-9330	Stockholm	48,36	148 425	-45 279	9 086	2 759	103 146
Box Bygg AB	556901-2940	Stockholm	-	-	-	-	198	-
Box Holding AB	559048-9513	Stockholm	42,4	24 115	-19 997	66 334	2 379	4 119
Kvalitena Danmark AB	556987-1055	Stockholm	50	99 018	-59 753	0	3 097	39 265
Sterner Stenhus Fastigheter AB	556975-6496	Stockholm	49	983 414	-550 112	64 427	112 559	433 302
Kuststaden Holding AB	556875-2173	Oskarshamn	-	-	-	-	23 136	-

Kvalitena AB (publ)
Org nr 556527-3314

Skokloster Service AB	556349-8871	Stockholm	49	1 502	-188	288	-149	1 314
Svenskt Industriflyg AB	556473-2161	Stockholm	50	348 924	-239 044	67 572	-17 185	109 880
Jitech AB	556382-9927	Tingsryd	30	24 622	-17 712	69 316	-90	6 910
Kuststaden Projektutveckling AB	559089-1205	Oskarshamn	17,07	54 313	-25 064	1 518	4 030	29 249
Ebba Braheskolan AB	559046-8624	Stockholm	50	2 782	-2 275	4 259	129	508
Aqua-W Fishing & Hunting AB	556753-0877	Stockholm	50	5 977	-5 977	-	3 281	0
Svenska Schakt AB	556375-1154	Stockholm	58,76	28 201	-28 201	24 987	-91 850	0
Foodster AB	556990-3395	Nyköping	49	2 016	-2 016	1 298	-1 500	0
Norrforon Holding AB	559020-2486	Umeå	50	142 114	-136 397	316 615	403	5 717
Vin & Spritlagret i Nyköping AB	556810-3724	Nyköping	49	2 090	-2 090	3 303	-1 800	0
Fabriksaktiebolaget Sveaverken Odin AB	556437-8791	Katrineholm	50	22 736	-22 736	39 406	-22 100	0
Stigtomta Kvarn Nyköping AB	559002-7362	Nyköping	30	3 119	-1 304	1 215	-	1 815
Etebra Holding AB	559122-2806	Jönköping	30	2 837	-1 901	-	-	936
Partim Holding AB	559129-8806	Enköping	50	1 185	-1 135	-	-	50
Svenska Hyresmaskin AB	556982-2611	Järfälla	45	-	-	-	-4 190	0
Huntyard & Aqua W AB	556813-8662	Stockholm	20	-	-	-	23 507	0
Intresseföretag				1 923 791	-1 175 949	691 228	37 839	747 842
Joint venture och intresseföretag				2 232 089	-1 436 443	975 128	73 982	795 646

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

2016								
Företag	Organisationsnummer/ Säte	Kapitalandel (%)	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Redovisat värde	
Sörmlandsporten AB	556716-3034	Stockholm	50	223 397	-135 849	14 781	379	87 548
Partiu AB	559046-6503	Uppsala	51	1 312	-1 312	3 449	-1 051	0
Green Deer Holding AB	556980-0153	Stockholm	44	135 920	-135 953	112 878	-5 726	-33
Joint venture				360 628	-273 114	131 109	-6 398	87 515
Stencap Holding AB	556684-0954	Stockholm	50	5 010	-3 921	0	39	1 089
Bosystem Nordic AB	556833-0426	Stockholm	50	27 108	-24 428	18 560	-741	2 680
Nacka Skarpnäs Fastigheter AB	556831-3661	Stockholm	50	7 614	-978	0	-61	6 636
Gimmel Fastigheter AB	556901-7865	Stockholm	-	-	-	-	17 751	-
Fendea AB	556946-9330	Stockholm	48,68	141 412	-37 956	13 722	2 563	103 456
Box Bygg AB	556901-2940	Stockholm	50	15 057	-12 754	40 602	798	2 303
Kvalitena Danmark AB	556987-1055	Stockholm	50	90 982	-54 814	0	26 695	36 168
Sterner Stenhus Fastigheter AB	556975-6496	Stockholm	49	847 447	-526 704	15 245	165 371	320 743
Kuststaden Holding AB	556875-2173	Oskarshamn	32,45	418 093	-246 516	35 826	19 990	171 577
Skokloster Service AB	556349-8871	Stockholm	49	1 921	-447	231	-280	1 473
Svenskt Industriflyg AB	556473-2161	Stockholm	50	287 352	-160 287	37 734	-	127 065
Jitech AB	556382-9927	Tingsryd	30	18 111	-11 111	4 395	-	7 000
Kuststaden Projektutveckling AB	559089-1205	Oskarshamn	32,45	16	-	-	-	16
Aqua-W Fishing & Hunting AB	556753-0877	Stockholm	50	12 293	-12 293	24 984	-56 802	0
Svenska Schakt AB	556375-1154	Stockholm	58,76	79 611	-79 611	58 417	-30 062	0
Marinplus AB	556536-1059	Stockholm	50	2 211	-586	3 169	-	1 625
Foodster AB	556990-3395	Nyköping	49	1 923	-1 923	645	-2 350	0
Norrforon Holding AB	559020-2486	Umeå	50	138 553	-133 239	292 905	3 099	5 314
Vin & Spritlagret i Nyköping AB	556810-3724	Nyköping	49	1 844	-1 844	2 707	-3 874	0
Fabriksaktiebolaget Sveaverken Odin AB	556437-8791	Katrineholm	50	12 656	-7 656	-	-5 000	5 000
Huntyard & Aqua W AB	556813-8662	Stockholm	20	7 806	-7 749	11 457	-1 968	57
Intresseföretag				2 117 017	-1 324 815	560 598	135 167	792 202
Joint venture och intresseföretag				2 477 646	-1 597 929	691 706	128 769	879 717

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i joint venture och intresseföretag

Företag	Organisationsnummer/Säte	Kapitalandel (%)	Bokfört värde
			2017-12-31
Stendörren Fastigheter AB (publ)	556825-4741	Stockholm	24,24
A Group of Retail Assets Sweden AB (publ)	559004-3641	Stockholm	16,17
Stencap Holding AB	556684-0954	Stockholm	50,00
Swerot Nordic AB	556833-0426	Stockholm	50,00
Nacka Skarpnäs Fastigheter AB	556831-3661	Stockholm	50,00
Fendea AB	556946-9330	Stockholm	48,36
Kvalitena Danmark AB	556987-1055	Stockholm	50,00
Sterner 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
Box Holding AB	559048-9513	Stockholm	42,40
Utgående redovisat värde			880 496

Not 21 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Tkr	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
		2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31
				2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	436 417	214 019	334 560	186 012
Förvärv	354 629	164 929	352 729	164 929
Värdeförändringar i övrigt total resultat	-57 471	73 850	-	-
Försäljningar	-306 716	-2 856	-276 873	-2 856
Nedskrivningar	-19 375	-10 025	-19 375	-10 025
Omklassificeringar	-55 701	-3 500	-57 325	-3 500
Utgående redovisat värde		351 783	436 417	333 716
		Koncern	Moderbolag	
		2017-12-31	2017-12-31	
Noterade aktieinnehav	Antal aktier, kapitalandel			
Ambia Trading Group AB (publ)	288 689 st, 11,13%	4 590	3 859	
Scandi Standard AB (publ)	700 000 st, 1,06%	44 450	32 500	
MAHA Energy AB	23 034 120 st, 23,71%	138 205	138 205	
MAHA Energy AB TO 1 180115	173 818 st	32	-	
Dome Energy AB (publ)	31 317 894 st, 13,09%	15 033	15 033	
Oscar Properties Holding AB (publ)	45 898 st, 155 st pref	1 608	1 579	

Kvalitena AB (publ)
Org nr 556527-3314

Amasten Holding AB (publ)	11 152 308 st, 7,19%	37 806	37 806
Volvo B	102 000 st	15 576	14 985
Nordea Bank	143 000 st	14 200	14 200
Investor B	53 500 st	20 014	20 014
Hennes & Mauritz B	100 000 st	16 930	16 930
Atlas Copco A	32 000 st	11 334	10 125
		319 778	305 236

Kvalitenas innehav i MAHA Energy, 23,7%, är klassificerat som andra långfristiga värdepappersinnehav då inget betydande inflytande finns.

Onoterade aktieinnehav	Antal aktier, kapitalandel		
Beyond Clean Water AB	9 050 000 st, 18,01%	13 550	13 550
	1 093 104 st, 60 000 st BTA, 5,17%	11 382	11 382
Intropri AB	293 133 st, 4,84%	3 540	3 540
Axxonen Holding AB (publ)	7 500 st, 15%	8	8
Apikal Holding AB	10 000 st, 20%	1 900	-
Choki AB	200 st, 16,67%	1 625	-
Odelco AB			
		32 005	28 480

Utgående redovisat värde	351 783	333 716
---------------------------------	----------------	----------------

Avseende onoterade aktieinnehav med ett redovisat värde om 32 005 tkr har tillförlitliga verkliga värden ej varit möjliga att få fram varför de anses motsvaras av anskaffningsvärdena efter avdrag för eventuell nedskrivning.

Not 22 Övriga långfristiga fordringar

Tkr	Koncern 2017-12-31	Koncern 2016-12-31	Moderbolag 2017-12-31	Moderbolag 2016-12-31
Ingående redovisat värde	43 456	22 332	46 367	8 771
Årets amorteringar	-1 250	-370	-950	-370
Årets utlåning	84 617	36 416	68 276	35 966
Lämnade depositioner, förskott	10	101	1 000	6 250
Fordran övertagen av moderbolag	-23 975	-	-23 975	-
Omklassificering	-102 147	-15 023	-86 218	-4 250
Utgående redovisat värde	711	43 456	4 500	46 367
Specifikation av totala lång- och kortfristig lån till övriga				
Långfristiga lån till övriga	711	43 456	4 500	46 367
Kortfristiga lån till övriga	65 017	18 043	51 647	16 911
Upplupen ränta lån till övriga	1 012	2 077	841	1 623
Summa lång- och kortfristiga lån till övriga	66 740	63 576	56 988	64 901

Not 23 Fordringar hos joint venture och intresseföretag

Tkr	Koncern 2017-12-31	Koncern 2016-12-31	Moderbolag 2017-12-31	Moderbolag 2016-12-31
Långfristiga fordringar				
Ingående redovisat värde	210 497	309 878	105 582	170 843
Tillkommande fordringar	184 115	115 858	49 373	46 527
Avgående fordringar	-188 723	-216 239	-2 630	-111 788
Omklassificering	9 000	1 000	-1 000	-
Utgående redovisat värde	214 889	210 497	151 325	105 582
Specifikation av totala lång- och kortfristiga fordringar på joint venture och intresseföretag				
Långfristiga fordringar hos joint venture och intresseföretag	214 889	210 497	151 325	105 582
Kortfristiga fordringar hos joint venture och intresseföretag	99 246	87 493	98 950	87 493
Upplupen ränta fordringar hos joint venture och intresseföretag	27 935	14 767	24 295	12 606
Summa fordringar hos joint venture och intresseföretag	342 070	312 757	274 570	205 681

Not 24 Fordringar hos koncernföretag

Tkr	Koncern 2017-12-31	Koncern 2016-12-31	Moderbolag 2017-12-31	Moderbolag 2016-12-31
Långfristiga fordringar				
Ingående redovisat värde	365 861	194 323	715 081	526 957
Tillkommande fordringar	471 168	171 538	1 105 410	284 873
Avgående fordringar	-	-	-733 964	-96 749
Utgående redovisat värde	837 029	365 861	1 086 527	715 081

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

Specifikation av totala lång- och kortfristiga fordringar hos koncernföretag

Långfristiga fordringar hos koncernföretag	837 029	365 861	1 086 527	715 081
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	-	-	15 899	197 142
Upplupen ränta fordringar hos koncernföretag	-	5 220	-	6 076
Summa fordringar hos koncernföretag	837 029	371 081	1 102 426	918 299

Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tkr	Koncern 2017-12-31	Koncern 2016-12-31	Moderbolag 2017-12-31	Moderbolag 2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	1 455	926	22	29
Förutbetalda tomträttsavgifter	288	103	-	-
Förutbetalda hyresrabatter	361	-	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	10 727	16 025	381	975
Upplupna räntaintäkter	28 940	22 339	25 136	20 579
Upplupna hyresintäkter	843	163	-	-
Övriga upplupna intäkter	292	2 525	-	-
Utgående redovisat värde	42 906	42 081	25 539	21 583

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 2018 föreslås en utdelning om 30 000 000 kr.

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 2017	79 448
Omvärdering - brutto	-57 471
Tillgångar överförda till årets resultat vid försäljning	-29 843
Uppskjuten skatt	19 209
Övrigt totalresultat	-68 105
Per 31 december 2017	11 343

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 2017-12-31	Koncern 2016-12-31	Moderbolag 2017-12-31	Moderbolag 2016-12-31
Långfristiga räntebärande skulder				
Obligationslån	1 050 000	836 000	800 000	600 000
Lån från banker och övriga kreditinstitut	2 082 680	198 954	69 000	53 000
Övriga räntebärande skulder	18 000	35 000	10 000	26 000
Periodiserade låneutgifter	-39 394	-7 280	-26 924	-2 995
Summa räntebärande långfristig upplåning	3 111 286	1 062 674	852 076	676 005
Kortfristiga räntebärande skulder				
Lån från banker och övriga kreditinstitut	374 614	894 958	25 450	111 016
Checkräkningskredit	189 159	161 901	189 159	150 228
Byggnadskreditiv	19 817	-	-	-
Övriga räntebärande skulder	196 465	540 456	175 465	313 007
Periodiserade ränteutgifter	-21 509	-5 510	-15 632	-3 368
Summa räntebärande kortfristig upplåning	758 546	1 591 805	374 442	570 883
Summa räntebärande skulder	3 869 832	2 654 479	1 226 518	1 246 888
Kreditfacilitet				
Byggnadskreditiv beviljat belopp	27 600	-	-	-
Checkräkningskredit beviljat belopp	252 339	168 000	252 339	155 000

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 3 870 mkr (2 654). I enlighet med Bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 61 mkr (13) av de räntebärande skulderna redovisats som periodiserade låneutgifter. Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 3 931 mkr (2 667), motsvarande en belåningsgrad om 50,5 procent (44,2). Räntebärande skulder består av skulder till kreditinstitut om 2 458 mkr (1 041), obligationslån om 1 050 mkr (836), checkräkningskrediter och byggnadskreditiv om 209 mkr (162) samt övriga räntebärande skulder om 214 mkr (628). Räntebärande lån utgör därmed Kvalitena koncernens huvudsakliga finansieringskälla. Kvalitena AB har under året löst 145 mkr samt förlängt 355 mkr av icke säkerställt obligationslån om nominellt 500 mkr före lösen, upptagit nytt obligationslån med 445 mkr som tillsammans med förlängningen uppgår till totalt 800 mkr vid årets slut. Obligationslånet löper med en räntesats om 6,00% plus Stibor 3M. Kvalitena har också löst säkerställt obligationslån om 100 mkr. Under året har dotterbolaget Hedvig Eleonora Förvaltnings AB upptagit ett seniort säkerställt lån om 950 mkr till en fast räntesats om 2,25%. Det helägda dotterbolaget Hedvig Eleonora Holding AB har under året upptagit en junior kreditfacilitet om 200 mkr till en rörlig räntesats om 7,50% plus Stibor 3M. Dotterbolaget Sveavalvet AB (publ) har under året tilläggss emitterat 14 mkr inom ramen av det icke säkerställda obligationslånet vilket nu uppgår till 250 mkr med en räntesats om 6,50% plus Stibor 3M. Lån från kreditinstitut utgörs i huvudsak av bilaterala låneavtal med banker som ingåtts av fastighetsägande dotterbolag med säkerhet ställd i form av pantbrev i de ägda fastigheterna. Banklånen är tagna i Swedbank och Collector Bank, och samtliga är tagna i svenska kronor. Merparten av koncernens övriga lån från kreditinstitut finansieras utav institutionellt kapital. Räntebindning samt kapitalbindningsstruktur för räntebärande skulder framgår i not 3.

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncern	Kassaflödespåverkande förändringar				Ej kassaflödespåverkande förändringar	
		Förvärv dotterbolag	Försäljning dotterbolag		Låneavgifter	Värdeförändring samt övriga poster
Tkr	2016-12-31					2017-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	1 062 674	1 998 893	12 021	-	33 759	3 939
Kortfristiga räntebärande skulder	1 591 805	-1 109 232	484 815	-195 000	-15 162	1 320
						758 546

Derivat	12 813		-	-	-	-7 395	5 418
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2 667 292	889 661	496 836	-195 000	18 597	-2 136	3 875 250

Moderbolaget

Tkr	2016-12-31	Kassaflödespåverkande förändringar	Ej kassaflödespåverkande förändringar		2017-12-31
			Låneavgifter	Övertagna skulder samt övriga poster	
Långfristiga räntebärande skulder	676 005	145 905	26 227	3 939	852 076
Kortfristiga räntebärande skulder	570 883	-266 498	-12 264	82 321	374 442
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	1 246 888	-120 593	13 963	86 260	1 226 518

Not 28 Derivat

Tkr	Koncern 2017-12-31	Koncern 2016-12-31
Ingående redovisat värde	12 813	19 995
Avvecklade valutaderivat	-	-1 612
Orealiserad värdeförändring	229	2 009
Realiserad värdeförändring	-7 624	-7 579
Utgående redovisat värde	5 418	12 813
Varav kortfristig del	5 418	-

Not 29 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

Den uppskjutna skatten har beräknats med skattesatsen 22 procent. Skattemässiga underskottsavdrag vilka utgör underlag för redovisad uppskjuten skattefordran uppgår till 3,5 mkr (10). Skattemässiga underskottsavdrag i koncernen, vilka inte har värderats, uppgår per den 31 december 2017 till 686,4 mkr (554,3). Moderbolagets skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 359,4 mkr (294,5), vilket inte har värderats.

Uppskjuten skattefordran		
Tkr	Koncern 2017-12-31	Koncern 2016-12-31
<i>Skatt avseende:</i>		
Skattemässiga underskott i koncernföretag:		
Ingående balans	2 386	11 465
Förvärv koncernföretag	94	208
Förändring direkt mot eget kapital	-190	-
Förändring i resultaträkningen	-1 510	-9 287
Utgående redovisat värde	780	2 386
Finansiella instrument		
Ingående balans	2 819	4 399
Förändring i resultaträkningen	-1 627	-1 580
Utgående redovisat värde	1 192	2 819
Utgående redovisat värde	1 972	5 205
Uppskjuten skatteskuld		
Tkr	Koncern 2017-12-31	Koncern 2016-12-31
<i>Skatt avseende:</i>		
Obeskattade reserver i koncernföretag		
Ingående balans	-548	-
Förvärv koncernföretag	-570	-40
Avyttring koncernföretag	-	-
Förändring i resultaträkningen	-450	-508
Utgående redovisat värde	-1 568	-548
Skillnaden mellan fastigheternas skattemässiga restvärde och verkligt värde		
Ingående balans	-137 441	-32 632
Förvärv koncernföretag	-311	13 219
Avyttring koncernföretag	13 792	-
Förändring i resultaträkningen	-93 445	-118 028
Utgående redovisat värde	-217 405	-137 441
Skillnaden mellan finansiella instruments, upptagna i övrigt total resultat, bokförda värde och verkligt värde		
Ingående balans	-22 408	-6 161
Förändring i övrigt totalresultat	19 209	-16 247
Utgående redovisat värde	-3 199	-22 408
Summa utgående redovisat värde	-222 173	-160 398

De skattemässiga restvärdena för koncernens fastigheter uppgår till 1 756,7 mkr (1 049,2).

Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	Koncern 2017-12-31	Koncern 2016-12-31	Moderbolag 2017-12-31	Moderbolag 2016-12-31
Upplupna lönerelaterade kostnader	1 394	1 524	-	-
Upplupna räntor	29 059	22 685	20 689	18 038
Upplupna fastighetskostnader	9 970	12 183	-	14
Förutbetalda hyresintäkter	50 849	18 246	-	19
Övriga poster	15 565	18 766	12 287	3 729
Summa	106 837	73 404	32 976	21 800

Not 31 Ställda säkerheter

Tkr	Koncern 2017-12-31	Koncern 2016-12-31	Moderbolag 2017-12-31	Moderbolag 2016-12-31
Säkerheter för kreditfaciliteter, räntebärande skulder				
Fastighetsintekningar	2 213 907	1 215 258	-	3 637
Företagsintekningar	2 650	2 650	150	150
Andelar i koncernföretag	1 126 023	371 568	323 090	115 486
Andelar i intresseföretag	222 825	177 310	126 855	96 479
Andra långfristiga värdepappersinnehav	83 938	79 354	79 026	58 285
Fordringar hos koncernföretag	-	-	82 100	-
Fordringar hos intresseföretag	25 450	80 450	25 450	80 450
Kassa och bank	15 000	32 542	-	32 542
	3 689 793	1 959 132	636 671	387 029

För moderbolagets åtaganden har dessutom ställts säkerhet i form av inteckningar i dotterbolags fastigheter med (411 007 tkr). Vidare så har moderbolaget förpliktat sig att för ingångna låneavtal om totalt (61,2 mkr), vid utebliven återbetalning, på förfallodagen avyttra noterade aktier tills lånen samt upplupen ränta är tillfullo återbetalda.

Bokfört/koncernmässigt värde för andelar i intresseföretag och andra långfristiga värdepappersinnehav som är pantsatta till kreditinstitut har justerats ned då belåningsvärdet för andelarna överstiger beviljade kreditlimiter.

Not 32 Eventualförpliktelser

Tkr	Koncern 2017-12-31	Koncern 2016-12-31	Moderbolag 2017-12-31	Moderbolag 2016-12-31
Borgensförbindelser till förmån för joint venture och intresseföretag	354 678	388 392	351 474	385 272
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	-	-	2 374 170	1 079 621
Övriga borgensförbindelser	665	10 734	665	10 734
	355 343	399 126	2 726 309	1 475 627

Not 33 Kassaflödesanalys

Tkr	Koncern 2017	Koncern 2016	Moderbolag 2017	Moderbolag 2016
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys				
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3 334	6 661	189	4 658
Nedskrivning av fordringar	-	8 120	437	5 092
Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag	-318 588	-810 970	-	-
Resultat från försäljning av fastigheter i moderbolaget	-	-	8 604	-
Avskrivning av skulder	1 543	-	1 543	-
Resultat i samband med försäljning (förvärv) av tillgångar i dotterbolag	354	670	-	-
	-313 357	-795 519	10 773	9 750

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	-1 189 958	-952 104		
Uppskjuten skattefordran	-	-190		
Aktier och andelar	-	-1 100		
Rörelsefordringar	-36 441	-10 236		
Likvida medel	-32 839	-8 054		
Uppskjutna skatteskulder	796	195		
Långfristiga skulder	499 456	392 235		
Kortfristiga rörelseskulder	136 697	95 135		
Summa nettotillgångar	-622 289	-484 119		
Avgår: Säljarreverser och ej reglerad köpeskilling	51 408	169 293		
Lösen lån	-90 063	-		
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	32 839	8 054		
Påverkan på likvida medel	-628 105	-306 772		

Försäljning av tillgångar via dotterföretag

Nettolikviden bestod av följande poster:

Avyttrade tillgångar och skulder:

Förvaltningsfastigheter	274 896	-		
Materiella anläggningstillgångar	3 175	-		
Rörelsefordringar	12 489	-		
Likvida medel	601	-		
Uppskjutna skatteskulder	-13 792	-		
Långfristiga skulder	-3 277	-		
Kortfristiga rörelseskulder	-265 454	-		
Summa nettotillgångar	8 638	0		
Tillkommer: Kostnadsersättning vid försäljning	1 301	-		
Avgår: Andel i intressebolag	-2 280	-		
Avgår: Likvida medel i den avyttrade enheten	-601	-		
Resultat i samband med försäljning av tillgångar i dotterbolag	354	-		
Påverkan på likvida medel	7 412	0		

Not 34 Finansiella tillgångar och skulder

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

Koncern Tkr	Lånefordringar och kundfordringar		Finansiella tillgångar som kan säljas		Finansiella skulder värderade till verkliga värden via resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Fordringar hos koncernföretag	837 029	365 861						
Fordringar hos joint venture och intresseföretag	314 135	297 990						
Andra långfristiga värdepappersinnehav			351 783	436 417				
Andra långfristiga fordringar	711	43 456						
Kundfordringar	67 891	21 883						
Övriga fordringar	113 854	60 133						
Upplupna intäkter	30 074	25 028						
Likvida medel	83 605	234 968						
Räntebärande skulder							-3 945 723	-2 686 626
Övriga långfristiga skulder							-5 121	-3 629
Derivatskulder					-5 418	-12 813		
Leverantörsskulder							-54 557	-45 300
Skulder till joint venture och intresseföretag							-30 057	-20 264
Övriga skulder							-62 471	-46 542
Upplupna kostnader							-55 988	-55 158
Summa	1 447 299	1 049 319	351 783	436 417	-5 418	-12 813	-4 153 917	-2 857 519

Moderbolag Tkr	Lånefordringar och kundfordringar		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Fordringar hos koncernföretag	1 102 426	912 223		
Fordringar hos joint venture och intresseföretag	250 275	193 075		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	333 716	334 560		
Andra långfristiga fordringar	4 500	46 367		
Kundfordringar	4 390	-		
Övriga fordringar	59 600	37 334		
Upplupna intäkter	25 136	20 579		
Kassa och bank	53 211	65 116		
Räntebärande skulder			-1 284 836	-1 272 918
Leverantörsskulder			-2 734	-5 791
Skulder till koncernföretag			-87 819	-130 911
Skulder till joint venture och intresseföretag			-754	-20 264
Övriga skulder			-33 781	-41 269
Upplupna kostnader			-32 976	-21 781
Summa	1 833 254	1 609 254	-1 442 900	-1 492 934

Verkliga värden

Det redovisade värdet för långfristiga fastförräntade lån bedöms avvika från det verkliga värdet. Värdeavvikelsen uppgår till för koncernen 15,0 mkr (19,4) och för moderbolaget 15,8 mkr (19,7) se not 3. Övriga långfristiga skulder löper med rörlig ränta som bedöms vara marknadsmässig och således bedöms 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, prissättningsjäms eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundet förekommande marknadstransaktioner på armlängds 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 35 Händelser efter balansdagen

Förvärv

• Efter årets utgång har Kvalitena via en bolagstransaktion tillträtt fastigheten Helgsingborg Rausgård 22. Total uthyrbara area uppgår till ca 62 000 kvadratmeter.

• Bolaget har vidare avtalat om förvärv av nio kommersiella fastigheter varav åtta i Västerås samt en i Örebro. Total uthyrbar area uppgår till ca 35 500 kvadratmeter. Tillträde förväntas ske under andra och tredje kvartalen 2018.

Avyttringar

• Kvalitena har efter räkenskapsårets utgång avyttrat 1 000 000 B-aktier i Stendörren Fastigheter AB (publ). Kvalitena kontrollerar efter transaktionen 38,30% av rösterna och 20,62% av kapitalet.

Dotterbolag

• Dotterbolaget Sveavalvet AB (publ) har efter årets utgång återköpt utestående obligationer med rörlig ränta och förfall den 15 december 2019 (ISIN: SE0009320369) för 93 mkr.

Not 36 Transaktioner med närstående

Följande transaktioner har skett med närstående:

Tkr	Försäljning av varor och tjänster till närstående		Ränteutgifter och ränteutgifter med närstående		Inköp av varor och tjänster hos närstående	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Koncernen						
Närståenderelation						
Moderföretag	395 136	34 030	7 469	5 120	-8 080	-700
Övriga koncernföretag			15 483	-		
Joint venture och Intresseföretag	13 610	104 659	17 201	18 043	-37 434	-16 214
Joint venture och Intresseföretag				-11 388		
Nyckelpersoner i ledande ställning	352	368	-9 227	-4 937	-397	-
Övriga närstående	24 321	492				
Summa	433 419	139 549	30 926	6 838	-45 911	-16 914
Moderbolaget						
Närståenderelation						
Moderföretag	387 762	34 030	7 469	5 120	-8 080	-
Dotterföretag	346 882	-	7 922	15 170		
Dotterföretag			-1 603	-400		
Övriga koncernföretag			15 059	-		
Joint venture och Intresseföretag	-	92 468	16 479	15 397		
Joint venture och Intresseföretag			-	-11 388	-19 415	-8 384
Nyckelpersoner i ledande ställning	-	16	-9 227	-4 937	-397	-
Övriga närstående	23 672	-				
Summa	758 316	126 514	36 099	18 962	-19 812	-8 384
Fordringar hos närstående						
Tkr			2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Koncernen						
Närståenderelation						
Moderföretag och övriga koncernföretag			837 029	365 861		
Joint venture och intresseföretag			321 161	305 029	-32 942	-21 502
Nyckelpersoner i ledande ställning			20	160	-29 465	-72 950
Övriga närstående			16	16		
Summa			1 158 226	671 066	-62 407	-94 452
Moderbolaget						
Närståenderelation						
Moderföretag			812 935	347 164		
Dotterföretag			289 490	565 059	-87 819	-130 911
Joint venture och Intresseföretag			250 275	193 074	-754	-20 781
Nyckelpersoner i ledande ställning					-29 465	-72 950
Summa			1 352 700	1 105 297	-118 038	-224 642

Transaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor. Under 2017 har dock Kvalitena avyttrat 514 615 st aktier i Stendörren Fastigheter AB under marknadspris till styrelseledamot. Ovanstående transaktioner har skett med närstående parter. Kvalitena har överlåtit tillgångar om totalt 395 mkr till moderbolaget Dorco International B.V., i posten ingår fordringar inklusive kapitaliserad ränta om 368,4 mkr, aktier 13,3 mkr, konstverk 10,6 samt fastighet 2,7 mkr. Utav beloppet försäljning av varor och tjänster till närstående (joint venture och intressebolag), 13,6 mkr, avser 11,7 mkr hyra för lokaler och 1,5 mkr ersättning för förvaltnings- och rådgivningstjänster samt 0,4 mkr övriga tjänster. Försäljning till övriga närstående om totalt 24,7 mkr avser överlåtelse av aktier till styrelseledamot 23,7 mkr samt hyror från styrelseledamöter, ledande befattningshavare och närstående till ledningsgruppen om 1 mkr. Inköp från närstående 45,9 mkr avser 19,4 mkr resekostnader, 8,1 mkr arvode och hyra konstverk till moderbolaget, 16,4 mkr byggtjänster samt övriga tjänster 2 mkr. Lån från ledande befattningshavare uppgår till 29,5 mkr (73,0) och ränta på dessa lån uppgår till 9,2 mkr. Kundfordringar hos intresseföretag ingår i fordringar hos intresseföretag med 7,0 (7,0) 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 37 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. 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 38 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 Nyckeltal². 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. Soliditeten är Kvalitenas primära finansiella mått utifrån vilket bolaget uttryckt 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. Ett av två finansiella mått som styrelsen satt upp specifika 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 (i.e dess skuldsättning), 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 39 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	1 859 646 367
<u>Årets resultat</u>	<u>297 877 312</u>
Kronor	2 157 523 679
Till aktieägarna utdelas	30 000 000
<u>I ny räkning överföres</u>	<u>2 127 523 679</u>
Kronor	2 157 523 679