

Delårsrapport

2019-01-01 – 2019-06-30

KVALITENA AB (PUBL)

556527-3314

**KVALITENA I KORTHET**

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

**JANUARI – JUNI 2019**

* Nettoomsättningen uppgick till 111,4(120,6) miljoner kronor.
* Rörelseresultatet uppgick till 4,6(-11,3) miljoner kronor.
* Periodens resultat innan positiva värdeförändringar i noterade innehav uppgick till -115,6(-41,8) miljoner kronor.
* Periodens totalresultat uppgick till 138,7 (8,9) miljoner kronor.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER DET FÖRSTA HALVÅRET**

**Förvärv och avyttringar**

* Under första halvåret 2019 har Kvalitena förvärvat 8 lager och lättindustrifastigheter i Nyköping, Norrköping, Linköping, Uppsala och Haninge genom bolagsförvärv. Fastigheterna omfattar en uthyrningsbar area om ca 31 700 kvadratmeter huvudsakligen bestående av lokaler för lager och lätt industri.
* Kvalitena har under perioden genom intressebolaget Kvalitena Danmark AB avyttrat hela sitt innehav i Admiral Capital A/S. Avyttringen skedde till följd av det publika bud som lades på bolaget av Castlelake, LP. genom CL Denmark ApS.
* Under andra kvartalet 2019 inledde Kvalitena ett samarbete med EQT Real Estate genom EQT Real Estates förvärv en portfölj om 21 verksamhetsfastigheter i Mälardalen. Kvalitena kvarstår som minoritetsägare.

**Finansiering**

* Kvalitena har i maj 2019 emitterat ett icke-säkerställt obligationslån om 500 MSEK, inom ett rambelopp om 800 MSEK, med en löptid om 3,5 år. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 600 räntepunkter och har slutligt förfall i december 2022. I samband med emissionen har Kvalitena köpt tillbaka 450 MSEK av totalt 800 MSEK utestående i Bolagets obligationslån med förfall i september 2020 (SE0009664949).

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG**

**Förvärv och avyttringar**

* Kvalitena har efter periodens utgång tillträtt fastigheten Konsumenten 2 i Umeå genom ett bolagsförvärv. Total uthyrbar area uppgår till ca 18 000 kvadratmeter.
* Kvalitena har efter periodens utgång tecknat avtal om förvärv av en verksamhetsfastighet i Uppsala. Total uthyrbara area uppgår till ca 3 300 kvadratmeter. Tillträde förväntas ske under tredjekvartalet 2019.

**NYCKELTAL FÖR KONCERNEN**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |
|  |  | **2019** | **2018** | **2018** |
| **Fastighetsrelaterade nyckeltal** |   | **Jan - juni** | **Jan - juni** | **Jan – dec** |
| Antal fastigheter |  | 51 | 88 | 41 |
| Fastigheternas bokförda värde (Mkr) | 4 796 | 4 998 | 4 254 |
| Uthyrningsbar yta (kvm) |  | 293 017 | 382 000 | 261 865 |
|  |  |  |  |  |
| **Finansiella nyckeltal** |   |   |   |   |
| Soliditet (%) |  | 41,6% | 38,6% | 45,1% |
| Skuldsättningsgrad (ggr) |  | 1,2 | 1,4 | 1,1 |
| Räntetäckningsgrad (ggr) |  | 0,0 | - | 0,2 |
| Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder (%) | 4,3% | 4,7% | 4,1% |
| Avkastning eget kapital (%) |  | -3,3% | -0,6% | 3,7% |
| Avkastning totalt kapital (%) |  | -0,1% | 1,1% | 5,5% |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

 |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

**DEFINITIONER**

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

**Avkastning på eget kapital (%)**

Resultat före skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

**Avkastning på totalt kapital (%)**

Resultat före skatt med tillägg för räntekostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

**Räntetäckningsgrad (ggr)**

Rörelseresultatet dividerat med finansnettot.

**Skuldsättningsgrad (ggr)**

Räntebärande skulder dividerat med redovisat eget kapital.

**Soliditet (%)**

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutning vid årets utgång.

**Uthyrningsbar area (kvm)**

Totalyta som är tillgänglig för uthyrning.

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

Genomsnittlig ränta på samtliga lån vid årets utgång i procent.

**FASTIGHETSVÄRDEN**

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per den 30 juni ett bedömt värde om 4 796 (4 998) mkr. Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **2019** | **2018** | **2018** |
| Förvaltningsfastigheter (Mkr) |   | **Jan - juni** | **Jan - juni** | **Jan – dec** |
| **Bokfört värde vid periodens början** |  | **4 253,8** | **4 208,3** | **4 208,3** |
| Förvärv och nybyggnation |  | 494,6 | 637,6 | 1 026,8 |
| Investeringar i befintliga fastigheter |  | 61,4 | 51,9 | 107,0 |
| Försäljning |  | 3,0 | - | -1 404,1 |
| Värdeförändring |   | -17,2 | 100,0 | 315,8 |
| **Bokfört värde vid periodens utgång** |  | **4 795,6** | **4 997,8** | **4 253,8** |

 |  |  |  |  |

 |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

**FINANSIELL STÄLLNING**

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 67 (109) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 3 491 (3 276) mkr.

Kapitalbindningsstrukturen för koncernens samtliga räntebärande skulder per den 31 mars 2019 framgår av nedanstående tabell.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  | **Lånebelopp** | **Andel** |
| **Förfallotidpunkt, år** |   |   | **(Mkr)** | **(%)** |
| 2019 |  |  | 1 334,0 | 32,2% |
| 2020 |  |  | 557,4 | 13,4% |
| 2021 |  |  | 566,6 | 13,7% |
| 2022 |  |  | 1 660,0 | 40,0% |
| >2022 |   |   | 31,3 | 0,8% |
| **Summa** |  |  | **4 149,3** | **100,00%** |

 |  |  |  |  |

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 20,8 månader och den genomsnittliga räntebindningstiden var 9,45 månader.

**RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **2019** | **2018** | **2019** | **2018** | **2018** |
| **TSEK** | **jan - juni** | **jan - juni** | **apr - juni** | **apr - juni** | **jan - dec** |
|  |  |  |  |  |  |
| Nettoomsättning | 111 414 | 120 619 | 58 904 | 65 442 | 235 536 |
| Övriga intäkter | 375 | 1 110 | 372 | 1 048 | 1 388 |
|  | **111 789** | **121 730** | **59 276** | **66 490** | **236 924** |
|  |  |  |  |  |  |
| Fastighetskostnader | -27 426 | -30 815 | -13 788 | -13 824 | -66 497 |
| Personalkostnader | -16 445 | -15 526 | -8 336 | -7 508 | -31 586 |
| Övriga externa kostnader | -29 815 | -40 512 | -13 720 | -22 796 | -98 943 |
| Avskrivningar | -1 501 | -1 394 | -784 | -720 | -2 780 |
| Resultat från andelar i joint ventures  |  |  |  |  |  |
| & intresseföretag | -32 014 | -44 807 | -6 797 | 15 413 | 12 422 |
|   | **-107 199** | **-133 053** | **-43 425** | **-29 435** | **-187 384** |
|  |  |  |  |  |  |
| **Rörelseresultat** | **4 590** | **-11 324** | **15 851** | **37 055** | **49 540** |
|  |  |  |  |  |  |
| **Finansnetto** | **-100 127** | **-108 591** | **-52 309** | **-65 908** | **-239 296** |
|  |  |  |  |  |  |
| **Resultat efter finansiella poster** | **-95 537** | **-119 914** | **-36 457** | **-28 853** | **-189 756** |
|  |  |  |  |  |  |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | -17 244 | 100 002 | -19 358 | 101 717 | 315 770 |
| Värdeförändring finansiella instrument | 0 | 19 | 0 | 17 | 21 |
| **Resultat före skatt** | **-112 781** | **-19 893** | **-55 815** | **72 881** | **126 035** |
|  |  |  |  |  |  |
| Skatt på periodens resultat | -2 850 | -21 939 | 139 | -19 165 | -64 734 |
|   |   |   |   |   |   |
| **Periodens resultat** | **-115 631** | **-41 832** | **-55 676** | **53 716** | **61 301** |
|  |  |  |  |  |  |
| ***Övrigt totalresultat*** | 254 317 | 50 714 | 121 000 | 49 179 | 107 759 |
| **Summa totalresultat för perioden** | **138 685** | **8 882** | **65 325** | **102 895** | **169 060** |
|  |  |  |  |  |  |
| *Hänförligt till:* |  |  |  |  |  |
| Moderföretagets aktieägare | 138 090 | 2 237 | 65 969 | 99 405 | 189 210 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 595 | 6 645 | -644 | 3 489 | -20 150 |
| **Summa totalresultat för perioden** | **138 685** | **8 882** | **65 325** | **102 895** | **169 060** |

**BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **TSEK** |  |  | **2019-06-30** | **2018-06-30** | **2018-12-31** |
| **TILLGÅNGAR** |  |  |  |  |  |
| *Materiella anläggningstillgångar* |  |  |  |  |  |
| Förvaltningsfastigheter |  |  | 4 795 546 | 4 997 771 | 4 253 779 |
| Tomträtt |  |  | 153 252 | - | - |
| Materiella anläggningstillgångar |  |  | 14 125 | 16 366 | 15 577 |
| Förskott materiella anläggningstillgångar |  |  | 6 000 | 7 125 | - |
|  |  |  | **4 968 923** | **5 021 262** | **4 269 356** |
| *Finansiella anläggningstillgångar* |  |  |  |  |  |
| Andelar i joint ventures & intresseföretag |  |  | 847 867 | 1 493 755 | 889 808 |
| Fordringar hos koncernföretag |  |  | 970 214 | 883 242 | 959 395 |
| Fordringar hos joint ventures & intresseföretag |  |  | 460 688 | 235 092 | 392 809 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav |  |  | 763 153 | 391 077 | 453 941 |
| Övriga långfristiga fordringar |  |  | 65 569 | 18 439 | 29 446 |
|  |  |  | **3 107 491** | **3 021 605** | **2 725 399** |
|  |  |  |  |  |  |
| *Uppskjuten skattefordran* |  |   | 34 420 | 1 134 | 30 987 |
| ***Summa anläggningstillgångar*** |  |  | ***8 110 834*** | ***8 044 001*** | ***7 025 742*** |
|  |  |  |  |  |  |
| *Omsättningstillgångar* |  |  |  |  |  |
| Kundfordringar |  |  | 42 789 | 59 032 | 33 564 |
| Fordringar hos koncernföretag |  |  | 1 089 | - | 724 |
| Fordringar hos joint ventures & intresseföretag |  |  | 2 025 | 122 337 | 5 979 |
| Övriga fordringar |  |  | 125 129 | 87 691 | 104 372 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  |  | 53 555 | 72 225 | 58 495 |
| Likvida medel |   |   | 67 080 | 109 041 | 257 636 |
| ***Summa omsättningstillgångar*** |  |  | ***291 665*** | ***450 326*** | ***460 770*** |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** |  |  | **8 402 499** | **8 494 327** | **7 486 512** |

**BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **TSEK** |  |  | **2019-06-30** | **2018-06-30** | **2018-12-31** |
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** |  |  |  |  |  |
| *Eget kapital* |  |  |  |  |  |
| Aktiekapital |  |  | 500 | 500 | 500 |
| Reserver |  |  | 373 418 | 62 057 | 119 102 |
| Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat |   |   | 3 033 106 | 3 043 897 | 3 173 825 |
| ***Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare*** |  | ***3 407 025*** | ***3 106 454*** | ***3 293 427*** |
| Innehav utan bestämmande inflytande |   |   | 84 232 | 169 650 | 84 440 |
| ***Summa eget kapital*** |  |  | ***3 491 257*** | ***3 276 104*** | ***3 377 867*** |
|  |  |  |  |  |  |
| *Långfristiga skulder* |  |  |  |  |  |
| Räntebärande skulder |  |  | 2 723 904 | 3 435 725 | 2 606 958 |
| Övriga långfristiga skulder |  |  | 15 671 | 5 627 | 16 893 |
| Finansiell leasing |  |  | 153 252 | - | - |
| Uppskjuten skatteskuld |   |   | 359 884 | 253 954 | 287 905 |
| ***Summa långfristiga skulder*** |  |  | ***3 252 711*** | ***3 695 306*** | ***2 911 756*** |
|  |  |  |  |  |  |
| *Kortfristiga skulder* |  |  |  |  |  |
| Räntebärande skulder |  |  | 1 384 561 | 1 295 607 | 973 597 |
| Finansiella derivat |  |  | - | 1 607 | - |
| Leverantörsskulder |  |  | 36 721 | 38 261 | 33 538 |
| Skulder till intresseföretag och koncernföretag |  |  | 71 981 | 3 500 | 22 524 |
| Skatteskulder |  |  | 13 832 | 11 231 | 6 816 |
| Övriga skulder |  |  | 39 523 | 37 809 | 39 218 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |   |   | 111 913 | 134 902 | 121 196 |
| ***Summa kortfristiga skulder*** |  |  | ***1 658 531*** | ***1 522 918*** | ***1 196 889*** |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** |  |  | **8 402 499** | **8 494 327** | **7 486 512** |

 |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

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

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **TSEK** | **Aktiekapital** | **Reserver** | **Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat** | **Eget kapital hänförligt till moder-företagets aktieägare** | **Innehavare utan bestämmande inflytande** | **Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare** |
| **Ingående eget kapital per 2018-01-01** | **500** | **11 343** | **3 122 374** | **3 134 216** | **159 780** | **3 293 997** |
| Periodens resultat |  |  | -48 477 | **-48 477** | 6 645 | **-41 832** |
| Övrigt totalresultat |  | 50 714 |  | **50 714** | - | **50 714** |
| Utdelning |  |  | -30 000 | **-30 000** |  | **-30 000** |
| Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande |  |   | - | **0** | 3 225 | **3 225** |
| **Utgående eget kapital per 2018-06-30** | **500** | **62 057** | **3 043 897** | **3 106 453** | **169 650** | **3 276 104** |
| Periodens resultat |  |  | 129 928 | **129 928** | -26 795 | **103 133** |
| Övrigt totalresultat |  | 57 045 |  | **57 045** | - | **57 045** |
| Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande |  |   | - | **0** | -58 414 | **-58 414** |
| **Ingående eget kapital per 2019-01-01** | **500** | **119 102** | **3 173 826** | **3 293 426** | **84 441** | **3 377 867** |
| Periodens resultat |  |  | -116 226 | **-116 226** | 595 | **-115 631** |
| Övrigt totalresultat |  | 254 317 |  | **254 317** | - | **254 317** |
| Utdelning |  |  | -24 500 | **-24 500** |  | **-24 500** |
| Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande |  |   | 8 | **8** | -803 | **-795** |
| **Utgående eget kapital per 2019-06-30** | **500** | **373 418** | **3 033 107** | **3 407 025** | **84 232** | **3 491 257** |

**RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **2019** | **2018** | **2018** |
| **TSEK** |  | **jan - juni** | **jan - juni** | **jan - dec** |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** |  |  |  |  |
| Rörelseresultat |  | 4 590 | -11 324 | 49 540 |
| Realiserad värdeförändring derivat |  | - | -3 792 | -5 397 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet |  | 33 542 | 46 193 | -9 599 |
| Erhållna räntor |  | 35 901 | 785 | 1 874 |
| Betalda räntor |  | -93 225 | -84 398 | -224 171 |
| Betald inkomstskatt |   | -925 | -1 388 | -4 624 |
| ***Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet*** |  | ***-20 117*** | ***-53 924*** | ***-192 377*** |
|  |  |  |  |  |
| Förändring av rörelsefordringar |  | 8 914 | -2 970 | 5 521 |
| Förändring av rörelseskulder |   | -27 259 | -41 254 | 22 410 |
| ***Kassaflöde från den löpande verksamheten*** |  | ***-38 462*** | ***-98 148*** | ***-164 446*** |
|  |  |  |  |  |
| **Investeringsverksamheten** |  |  |  |  |
| Investering i förvaltningsfastigheter |  | -85 992 | -51 925 | -166 538 |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag |  | -441 850 | -591 839 | -888 875 |
| Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar |  | -6 130 | -2 945 | -1 067 |
| Försäljning av förvaltningsfastigheter/koncernföretag |  | - | 1 | 324 460 |
| Försäljning av övriga materiella anläggningstillgångar |  | 44 | - | 14 |
| Förvärv av andelar i joint venture & intresseföretag |  | -24 262 | -35 743 | -69 885 |
| Försäljning av andelar i joint venture & intresseföretag |  | - | 84 493 | 777 111 |
| Investering i finansiella anläggningstillgångar |  | -271 483 | -180 947 | -315 084 |
| Avyttring och återbetalning av finansiella anläggningstillgångar |  | 123 234 | 50 888 | 82 844 |
| Utdelning |   | 4 577 | 10 776 | 19 846 |
| ***Kassaflöde från investeringsverksamheten*** |  | ***-701 862*** | ***-717 241*** | ***-237 174*** |
|  |  |  |  |  |
| **Finansieringsverksamheten** |  |  |  |  |
| Utdelning |  | - | - | -3 000 |
| Upptagna lån |  | 773 954 | 1 079 552 | 1 234 138 |
| Amortering och lösen av lån  |  | -224 186 | -241 952 | -589 336 |
| Tillskott från samt avyttring av aktier till innehav utan bestämmande inflytande |   | - | 3 225 | -66 151 |
| ***Kassaflöde från finansieringsverksamheten*** |  | ***549 768*** | ***840 825*** | ***575 651*** |
|  |  |  |  |  |
| **Periodens kassaflöde**  |  | **-190 556** | **25 436** | **174 031** |
|  |  |  |  |  |
| Likvida medel vid årets ingång |  | 257 636 | 83 605 | 83 605 |
| Periodens kassaflöde |  | -190 556 | 25 436 | 174 031 |
| **Likvida medel vid periodens utgång** |  | **67 080** | **109 040** | **257 636** |

**RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **2019** | **2018** | **2019** | **2018** | **2018** |
| **TSEK** | **jan - juni** | **jan - juni** | **apr - juni** | **apr - juni** | **jan - dec** |
| ***Rörelsens intäkter*** |  |  |  |  |  |
| Nettoomsättning | - | - | - | - | - |
| Övriga rörelseintäkter | - | - | - | - | - |
| **Summa rörelsens intäkter** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |
|  |  |  |  |  |  |
| ***Rörelsens kostnader*** |  |  |  |  |  |
| Övriga externa kostnader | -19 470 | -24 691 | -8 499 | -14 728 | -64 440 |
| Personalkostnader | -503 | -507 | -253 | -257 | -1 014 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | -7 | -50 | -3 | -25 | -74 |
| **Summa rörelsens kostnader** | **-19 980** | **-25 248** | **-8 754** | **-15 011** | **-65 528** |
|  |  |  |  |  |  |
| **Rörelseresultat** | **-19 980** | **-25 248** | **-8 754** | **-15 011** | **-65 528** |
|  |  |  |  |  |  |
| ***Resultat från finansiella poster*** |  |  |  |  |  |
| Resultat från andelar i koncernföretag | -30 643 | -50 103 | -18 043 | -26 703 | -61 713 |
| Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag | -21 729 | 32 838 | -9 187 | 32 773 | 310 140 |
| Resultat från värdepapper & fordringar som är anläggningstillgångar | -14 291 | -9 169 | -1 537 | -11 251 | -21 175 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 29 384 | 24 874 | 14 706 | 12 719 | 52 673 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -61 205 | -61 329 | -36 962 | -33 621 | -148 443 |
|   | -98 484 | -62 889 | -51 022 | -26 083 | 131 482 |
|  |  |  |  |  |  |
| **Resultat efter finansiella poster** | **-118 463** | **-88 137** | **-59 776** | **-41 094** | **65 954** |
|  |  |  |  |  |  |
| Bokslutsdispositioner | - | - | - | - | -16 869 |
| **Resultat före skatt** | **-118 463** | **-88 137** | **-59 776** | **-41 094** | **49 085** |
|  |  |  |  |  |  |
| Skatt på periodens resultat | - | - | - | - | - |
|  |  |  |  |  |  |
| **Periodens resultat** | **-118 463** | **-88 137** | **-59 776** | **-41 094** | **49 085** |

 |  |  |  |  |

**RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **2019** | **2018** | **2019** | **2018** | **2018** |
| **TSEK** | **jan - juni** | **jan - juni** | **apr - juni** | **apr - juni** | **jan - dec** |
| **Periodens resultat** | **-118 463** | **-88 137** | **-59 776** | **-41 094** | **49 085** |
|  |  |  |  |  |  |
| *Övrigt totalresultat* | - | - | - | - | - |
| ***Summa övrigt totalresultat*** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **Totalresultat för perioden** | **-118 463** | **-88 137** | **-59 776** | **-41 094** | **49 085** |

 |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

**BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TSEK** |  | **2019-06-30** | **2018-06-30** | **2018-12-31** |
| **TILLGÅNGAR** |  |  |  |  |
| *Anläggningstillgångar* |  |  |  |  |
| *Materiella anläggningstillgångar* |  |  |  |  |
| Inventarier, verktyg och installationer |   | 134 | 50 | 26 |
|  |  | 134 | 50 | 26 |
| *Finansiella anläggningstillgångar* |  |  |  |  |
| Andelar i koncernföretag |  | 664 085 | 805 369 | 671 421 |
| Fordringar hos koncernföretag |  | 1 511 913 | 1 221 298 | 1 308 887 |
| Andelar i intresseföretag |  | 395 982 | 834 515 | 431 718 |
| Fordringar hos intresseföretag |  | 376 319 | 171 325 | 317 239 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav |  | 274 236 | 305 992 | 288 582 |
| Andra långfristiga fordringar |   | 71 435 | 15 125 | 29 312 |
|  |  | 3 293 969 | 3 353 625 | 3 047 159 |
|  |  |  |  |  |
| ***Summa anläggningstillgångar*** |  | ***3 294 103*** | ***3 353 675*** | ***3 047 185*** |
|  |  |  |  |  |
| *Omsättningstillgångar* |  |  |  |  |
| *Kortfristiga fordringar* |  |  |  |  |
| Kundfordringar |  | 1 402 | 1 731 | 1 368 |
| Fordringar hos koncernföretag |  | 103 284 | 41 117 | 26 455 |
| Fordringar hos intresseföretag |  | 2 020 | 122 337 | 5 980 |
| Aktuell skattefordran |  | 1 341 | 1 318 | 868 |
| Övriga fordringar |  | 75 460 | 42 205 | 36 029 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |   | 26 644 | 48 053 | 38 839 |
|  |  | 210 151 | 256 760 | 109 539 |
|  |  |  |  |  |
| Kassa och bank |  | 38 936 | 58 687 | 219 512 |
|  |  |  |  |  |
| ***Summa omsättningstillgångar*** |  | ***249 087*** | ***315 447*** | ***329 051*** |
|  |  |  |  |  |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** |  | **3 543 190** | **3 669 122** | **3 376 236** |

**BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TSEK** |  | **2019-06-30** | **2018-06-30** | **2018-12-31** |
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** |  |  |  |  |
| *Eget kapital* |  |  |  |  |
| *Bundet eget kapital* |  |  |  |  |
| Aktiekapital |  | 500 | 500 | 500 |
| Reservfond |   | 40 | 40 | 40 |
| *Summa bundet eget kapital* |  | *540* | *540* | *540* |
|  |  |  |  |  |
| *Fritt eget kapital* |  |  |  |  |
| Balanserat resultat |  | 2 152 108 | 2 127 524 | 2 127 523 |
| Årets resultat |   | -118 463 | -88 137 | 49 085 |
| *Summa fritt eget kapital* |  | *2 033 645* | *2 039 387* | *2 176 608* |
| ***Summa eget kapital*** |  | ***2 034 185*** | ***2 039 927*** | ***2 177 148*** |
|  |  |  |  |  |
| *Långfristiga skulder* |  |  |  |  |
| Räntebärande skulder |  | 895 423 | 806 865 | 828 719 |
| Övriga skulder |   | 7 633 | - | 7 633 |
| ***Summa långfristiga skulder*** |  | ***903 055*** | ***806 865*** | ***836 352*** |
|  |  |  |  |  |
| *Kortfristiga skulder* |  |  |  |  |
| Räntebärande skulder |  | 377 308 | 709 473 | 227 630 |
| Leverantörsskulder |  | 4 341 | 3 486 | 4 600 |
| Skulder till koncernföretag |  | 115 909 | 58 675 | 54 072 |
| Skulder till joint ventures och intresseföretag |  | 60 537 | 3 500 | 2 500 |
| Övriga skulder |  | 21 747 | 6 107 | 28 534 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |   | 26 108 | 41 090 | 45 400 |
| ***Summa kortfristiga skulder*** |  | ***605 950*** | ***822 330*** | ***362 736*** |
|  |  |  |  |  |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** |  | **3 543 190** | **3 669 122** | **3 376 236** |

**FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Bundet eget kapital** |  | **Fritt eget kapital** |  |
|  |  |  | **Balanserat** | **Periodens** |  |
| **TSEK** | **Aktiekapital** | **Reservfond** | **resultat** | **Resultat** | **Summa** |
| **Ingående eget kapital per 2018-01-01** | **500** | **40** | **1 859 646** | **297 877** | **2 158 063** |
| Föregående års resultat omföres |  |  | 297 877 | -297 877 | 0 |
| Utdelning |  |  | -30 000 |  | -30 000 |
| Periodens resultat |   |   |   | -88 137 | -88 137 |
| **Belopp vid periodens utgång 2018-06-30** | **500** | **40** | **2 127 523** | **-88 137** | **2 039 926** |
| Periodens resultat |   |   |   | 137 222 | 137 222 |
| **Belopp vid periodens utgång 2018-12-31** | **500** | **40** | **2 127 523** | **49 085** | **2 177 148** |
| Föregående års resultat omföres |  |  | 49 085 | -49 085 | 0 |
| Utdelning |  |  | -24 500 |  | -24 500 |
| Periodens resultat |   |   |   | -118 463 | -118 463 |
| **Belopp vid periodens utgång 2019-06-30** | **500** | **40** | **2 152 108** | **-118 463** | **2 034 185** |

 |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

**KALENDARIUM**

* Delårsrapport Q3 2019 publiceras den 30 november 2019
* Bokslutskommuniké 2019 publiceras den 28 februari 2020

**VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER**

Kvalitenas verksamhet är löpande utsatt för olika risker och möjligheter som kan få betydelse för bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. De huvudsakliga riskerna som bolaget är utsatta för utgörs av prisrisk, fastighetsrelaterade risker, finansieringsrisk samt organisatoriska risker. Mer information om dessa risker och övriga osäkerhetsfaktorer återfinns i Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

**REDOVISNINGSPRINCIPER**

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i den senast avgivna finansiella informationen, se not 2 till årsredovisning 2018. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt IFRS 13 i enlighet med nivå 3. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Koncernen tillämpar från och med 1 januari 2019, IFRS 16 Leasing. Standarden innebär att leasetagare ska redovisa samtliga leasingkontrakt i balansräkningen med undantag för kontrakt kortare än 12 månader eller av mindre belopp. För leasegivare innebär standarden i princip

oförändrad redovisning. Av koncernens leasingavtal har redovisningen av tomträttsavgälder störst betydelse. Kvalitena har med anledning av införandet av IFRS 16 redovisat en nyttjanderättstillgång och en finansiell leasingskuld, hänförliga till tomträtter, i balansräkningen. Tomträttsavgälder kopplade till dessa avtal, som tidigare redovisats inom driftöverskottet, redovisas från och med 2019 inom finansnettot i resultaträkningen. Kvalitena tillämpar inte standarden retroaktivt vilket innebär att jämförelsetalen inte har omräknats.

**REVISORS GRANSKNING**

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

Information kan beställas per telefon 08-121 317 00 eller per e-post: info@kvalitena.se

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att delårsrapporten ger en rättvisande

översikt av moderföretaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt

beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår

i koncernen står inför.

Stockholm den 30 augusti 2019