

# KVALITENA

## Delårsrapport

2020-01-01 – 2020-09-30

---

KVALITENA AB (PUBL)  
556527-3314

## KVALITENA I KORTHET

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

### JANUARI – SEPTEMBER 2020

- Nettoomsättningen uppgick till 158,3 (167,1) miljoner kronor.
- Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures uppgick till -141,0 (-0,3) miljoner kronor.
- Rörelseresultatet uppgick till -84,0 (68,6) miljoner kronor.
- Periodens resultat uppgick till -318,9 (-99,5) miljoner kronor.
- Periodens totalresultat uppgick till -519,9 (128,2) miljoner kronor.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER DET TREDJE KVARTALET

#### Finansiering

- I slutet av juli 2020 förlängdes förfallodatumet för bolagets obligationslån om 800 miljoner kronor, ISIN SE0009664949, till den 30 september 2021. Kvalitena innehar 460 miljoner kronor av lånet i eget förvar.

#### Övrigt

Spridningen av coronaviruset och antalet sjuka i Covid-19 har medfört att den makroekonomiska utvecklingen försämrats och att osäkerheten ökat. Påverkan på bolaget kommer att bero på hur snabbt och på vilken nivå den svenska ekonomin stabiliseras. Av Kvalitenas hyresintäkter är en begränsad andel hänförliga till de sektorer som är särskilt utsatta (hotell, restaurang och besöksnäring). Dock har osäkerheten medfört en negativ påverkan på värdet av Kvalitenas innehav av börsaktier samt andra långfristiga värdepappersinnehav. Periodens resultat och övrigt totalresultat har påverkats av värdeförändringar i Kvalitenas innehav av börsaktier med ca 3,0 respektive -10,0 miljoner kronor. För årets nio första månader är påverkan -20,5 respektive -201,0 miljoner kronor. Det negativa resultatet är framförallt hänförligt till Kvalitenas innehav i Maha Energy AB (publ).

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

#### Förvärv

- Kvalitena avser att teckna avtal med Kvalitenas moderbolag, Dorco International B.V. om förvärv samt tillträde av den bolagsstruktur som äger en portfölj av fastigheter i Texas, USA, under slutet av det fjärde kvartalet 2020.

#### Avyttringar

- Kvalitena har efter periodens utgång frånträtt fastigheterna Stockholm Glaucus 4 och 5 samt fastigheten Stockholm Pelarbacken Större 7. Avyttringarna har skett genom försäljning av de fastighetsägande bolagen och kommer att medföra en positiv resultat effekt under det fjärde kvartalet 2020.

**NYCKELTAL FÖR KONCERNEN**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>	<b>Jan - sept</b>	<b>Jan - sept</b>	<b>Jan - dec</b>
Antal fastigheter	38	31	35
Fastigheternas bokförda värde (mkr)	4 811	4 033	4 430
Uthyrningsbar yta (kvm)	245 246	226 182	231 186
<b>Finansiella nyckeltal</b>			
Soliditet (%)	38,9%	43,9%	44,3%
Skuldsättningsgrad (ggr)	1,4	1,1	1,1
Räntetäckningsgrad (ggr)	-	-	0,7
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder (%)	4,6%	4,5%	4,6%
Avkastning eget kapital (%)	-	-	3,0%
Avkastning totalt kapital (%)	-	0,9%	4,0%

**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 periodens/årets utgång.

**Uthyrningsbar area (kvm)**

Totalyta som är tillgänglig för uthyrning.

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

Genomsnittlig ränta på samtliga lån vid periodens/årets utgång i procent.

## FASTIGHETSVÄRDEN

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per den 30 september ett bedömt värde om 4 810,7 (4 032,7) mkr. Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2020	2019	2019
Förvaltningsfastigheter (Mkr)	Jan - sept	Jan - sept	Jan - dec
<b>Bokfört värde vid periodens början</b>	<b>4 429,7</b>	<b>4 253,8</b>	<b>4 253,8</b>
Förvärv och nybyggnation	272,8	639,6	783,4
Investeringar i befintliga fastigheter	126,5	134,0	214,5
Försäljning	0,0	-977,7	-975,1
Värdeförändring	-18,3	-17,0	153,2
<b>Bokfört värde vid periodens utgång</b>	<b>4 810,7</b>	<b>4 032,7</b>	<b>4 429,7</b>

## FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 50,3 (209,7) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 3 101,4 (3 465,2) mkr.

### Kapitalbindningsstruktur

Kapitalbindningsstrukturen för koncernens samtliga räntebärande skulder per den 30 september 2020 framgår av nedanstående tabell.

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (%)
2020	519,6	12,3%
2021	1 632,4	38,5%
2022	1 979,2	46,7%
2023	0,0	0,0%
>2023	105,3	2,5%
<b>Summa</b>	<b>4 236,4</b>	<b>100,00%</b>

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 15,21 månader och den genomsnittliga räntebindningstiden var 5,64 månader.

**RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN**

TSEK	2020	2019	2020	2019	2019
	jan - sept	jan - sept	juli - sept	juli - sept	jan - dec
Nettoomsättning	158 346	167 102	53 925	55 688	218 184
Övriga intäkter	2 487	15 374	94	14 999	15 616
	<b>160 834</b>	<b>182 476</b>	<b>54 019</b>	<b>70 687</b>	<b>233 800</b>
Fastighetskostnader	-41 108	-38 496	-14 961	-11 071	-59 590
Personalkostnader	-21 615	-22 965	-6 938	-6 520	-28 674
Övriga externa kostnader	-38 202	-50 049	-10 131	-20 235	-98 069
Avskrivningar	-2 949	-2 045	-990	-544	-3 961
Resultat från andelar i joint ventures & intresseföretag	-140 954	-311	-29 410	31 703	89 881
	<b>-244 828</b>	<b>-113 866</b>	<b>-62 431</b>	<b>-6 666</b>	<b>-100 413</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-83 994</b>	<b>68 611</b>	<b>-8 412</b>	<b>64 021</b>	<b>133 387</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>-208 563</b>	<b>-141 094</b>	<b>-40 165</b>	<b>-40 967</b>	<b>-182 210</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-292 557</b>	<b>-72 484</b>	<b>-48 577</b>	<b>23 054</b>	<b>-48 823</b>
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	-18 299	-17 046	535	198	153 189
Resultat före skatt	<b>-310 856</b>	<b>-89 530</b>	<b>-48 043</b>	<b>23 252</b>	<b>104 366</b>
Skatt på periodens resultat	-8 060	-9 930	-4 056	-7 080	-39 025
<b>Periodens resultat</b>	<b>-318 916</b>	<b>-99 459</b>	<b>-52 099</b>	<b>16 172</b>	<b>65 341</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>-200 973</b>	<b>227 605</b>	<b>-9 959</b>	<b>-26 712</b>	<b>209 011</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>-519 889</b>	<b>128 146</b>	<b>-62 058</b>	<b>-10 540</b>	<b>274 352</b>
<i>Hänförligt till:</i>					
Moderföretagets aktieägare	-524 505	117 149	-63 012	-20 941	224 662
Innehav utan bestämmande inflytande	4 616	10 997	954	10 402	49 689
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>-519 889</b>	<b>128 146</b>	<b>-62 058</b>	<b>-10 539</b>	<b>274 352</b>

**BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN**

<b>TSEK</b>	<b>2020-09-30</b>	<b>2019-09-30</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	4 810 652	4 032 698	4 429 650
Nyttjanderättstillgångar, tomträtter	91 451	90 502	91 195
Materiella anläggningstillgångar	9 196	13 801	14 261
	<b>4 911 298</b>	<b>4 137 001</b>	<b>4 535 106</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i joint ventures & intresseföretag	435 919	904 777	937 932
Fordringar hos koncernföretag	1 234 284	1 051 468	1 200 922
Fordringar hos joint ventures & intresseföretag	455 517	492 077	397 957
Andra långfristiga värdepappersinnehav	456 817	691 869	787 792
Övriga långfristiga fordringar	83 222	128 735	20 438
	<b>2 665 759</b>	<b>3 268 926</b>	<b>3 345 041</b>
<i>Uppskjuten skattefordran</i>	44 673	32 367	38 867
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>7 621 730</b>	<b>7 438 294</b>	<b>7 919 014</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	40 068	32 283	54 814
Fordringar hos koncernföretag	486	1 088	-
Fordringar hos joint ventures & intresseföretag	3 822	2 083	4 509
Övriga fordringar	180 499	142 825	141 627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 705	66 129	31 959
Likvida medel	50 320	209 717	61 809
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>353 899</b>	<b>454 125</b>	<b>294 718</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>7 975 630</b>	<b>7 892 419</b>	<b>8 213 732</b>

**BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN**

<b>TSEK</b>	<b>2020-09-30</b>	<b>2019-09-30</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	500	500	500
Reserver	127 140	346 706	328 112
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	2 837 929	3 035 355	3 161 461
<b><i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i></b>	<b>2 965 568</b>	<b>3 382 561</b>	<b>3 490 073</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	135 822	82 657	147 958
<b><i>Summa eget kapital</i></b>	<b>3 101 390</b>	<b>3 465 218</b>	<b>3 638 031</b>
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	2 095 130	2 910 960	2 644 155
Övriga långfristiga skulder	4 592	24 579	6 801
Skuld nyttjanderättstillgångar	91 451	90 502	91 195
Uppskjuten skatteskuld	315 526	334 431	367 619
<b><i>Summa långfristiga skulder</i></b>	<b>2 506 699</b>	<b>3 360 472</b>	<b>3 109 770</b>
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	2 119 395	788 757	1 203 547
Leverantörsskulder	30 268	46 071	66 557
Skulder till intresseföretag och koncernföretag	20 038	60 537	14 573
Skatteskulder	15 521	11 125	7 859
Övriga skulder	74 909	56 323	52 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	107 409	103 916	121 309
<b><i>Summa kortfristiga skulder</i></b>	<b>2 367 540</b>	<b>1 066 729</b>	<b>1 465 931</b>
 <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	 <b>7 975 630</b>	 <b>7 892 419</b>	 <b>8 213 732</b>

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

TSEK	Aktiekapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Eget kapital hänförligt till moder- företagets aktieägare	Innehavare utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare
<b>Ingående eget kapital per 2019-01-01</b>	<b>500</b>	<b>119 102</b>	<b>3 173 826</b>	<b>3 293 426</b>	<b>84 441</b>	<b>3 377 867</b>
Periodens resultat			-110 456	-110 456	10 997	-99 459
Övrigt totalresultat		227 605		227 605		227 605
Utdelning			-24 500	-24 500		-24 500
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			-3 515	-3 515	-12 780	-16 295
<b>Utgående eget kapital per 2019-09-30</b>	<b>500</b>	<b>346 706</b>	<b>3 035 355</b>	<b>3 382 561</b>	<b>82 657</b>	<b>3 465 218</b>
Periodens resultat			126 108	126 108	38 692	164 800
Övrigt totalresultat		-18 594		-18 594		-18 594
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			0	0	26 608	26 608
<b>Ingående eget kapital per 2020-01-01</b>	<b>500</b>	<b>328 112</b>	<b>3 161 461</b>	<b>3 490 073</b>	<b>147 958</b>	<b>3 638 031</b>
Periodens resultat			-323 532	-323 532	4 616	-318 916
Övrigt totalresultat		-200 973		-200 973		-200 973
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande				0	-16 752	-16 752
<b>Utgående eget kapital per 2020-09-30</b>	<b>500</b>	<b>127 140</b>	<b>2 837 929</b>	<b>2 965 568</b>	<b>135 822</b>	<b>3 101 390</b>



**RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>
<b>TSEK</b>	<b>jan - sept</b>	<b>jan - sept</b>	<b>jan - dec</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	-83 994	68 611	133 387
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	143 417	2 384	-80 891
Erhållna räntor	7 548	41 259	44 560
Betalda räntor	-144 115	-132 754	-182 566
Betald inkomstskatt	-2 284	466	30
<b><i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i></b>	<b>-79 429</b>	<b>-20 035</b>	<b>-85 480</b>
Förändring av rörelsefordringar	31 380	-16 061	-52 847
Förändring av rörelseskulder	-26 162	18 881	81 368
<b><i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i></b>	<b>-74 211</b>	<b>-17 215</b>	<b>-56 959</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investering i förvaltningsfastigheter	-126 523	-158 636	-239 052
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-97 070	-572 498	-578 422
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	-114	-482	-1 111
Försäljning av förvaltningsfastigheter/koncernföretag	5 008	410 248	410 206
Försäljning av övriga materiella anläggningstillgångar	4 886	44	293
Förvärv av andelar i joint venture & intresseföretag	-34 124	-24 275	-24 287
Försäljning av andelar i joint venture & intresseföretag	164 302	30 078	30 078
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-290 323	-508 942	-657 701
Avyttring och återbetalning av finansiella anläggningstillgångar	26 941	174 656	177 932
Utdelning	171 552	8 791	8 983
<b><i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i></b>	<b>-176 465</b>	<b>-641 016</b>	<b>-873 081</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utdelning	-	-	-2 450
Upptagna lån	628 291	1 124 875	1 319 724
Amortering och lösen av lån	-373 338	-514 581	-583 078
Tillskott från samt uttag till innehav utan bestämmande inflytande	-16 766	17	17
<b><i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i></b>	<b>238 188</b>	<b>610 311</b>	<b>734 213</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-11 489</b>	<b>-47 920</b>	<b>-195 827</b>
Likvida medel vid årets ingång	61 809	257 636	257 636
Periodens kassaflöde	-11 489	-47 920	-195 827
<b>Likvida medel vid periodens utgång</b>	<b>50 320</b>	<b>209 717</b>	<b>61 809</b>

**RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET**

	2020	2019	2020	2019	2019
TSEK	jan - sept	jan - sept	juli - sept	juli - sept	jan - dec
<b>Rörelsens intäkter</b>					
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-	-
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Övriga externa kostnader	-22 300	-29 572	-6 310	-10 102	-64 081
Personalkostnader	-754	-756	-250	-253	-1 010
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	-5	-10	-2	-4	-13
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-23 058</b>	<b>-30 338</b>	<b>-6 562</b>	<b>-10 359</b>	<b>-65 104</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-23 058</b>	<b>-30 338</b>	<b>-6 562</b>	<b>-10 359</b>	<b>-65 104</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Resultat från andelar i koncernföretag	-27 760	880	-25 802	31 523	-56 403
Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag	225 306	-40 439	-4 065	-18 711	-10 737
Resultat från värdepapper & fordringar som är anläggningstillgångar	-76 637	-20 175	1 748	-5 884	-26 242
Ränteintäkter och liknande resultatposter	53 144	46 805	18 304	17 421	63 311
Räntekostnader och liknande resultatposter	-108 214	-87 983	-36 087	-26 778	-119 869
	65 838	-100 912	-45 902	-2 428	-149 940
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>42 780</b>	<b>-131 250</b>	<b>-52 464</b>	<b>-12 787</b>	<b>-215 044</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	67 908
<b>Resultat före skatt</b>	<b>42 780</b>	<b>-131 250</b>	<b>-52 464</b>	<b>-12 787</b>	<b>-147 136</b>
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>42 780</b>	<b>-131 250</b>	<b>-52 464</b>	<b>-12 787</b>	<b>-147 136</b>

**RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET**

	2020	2019	2020	2019	2019
TSEK	jan - sept	jan - sept	juli - sept	juli - sept	jan - dec
<b>Periodens resultat</b>	<b>42 780</b>	<b>-131 250</b>	<b>-52 464</b>	<b>-12 787</b>	<b>-147 136</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Summa övrigt totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>42 780</b>	<b>-131 250</b>	<b>-52 464</b>	<b>-12 787</b>	<b>-147 136</b>

**BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET**

<b>TSEK</b>	<b>2020-09-30</b>	<b>2019-09-30</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	498	131	503
	498	131	503
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	1 084 551	670 964	919 380
Fordringar hos koncernföretag	1 674 390	1 486 441	1 687 570
Andelar i intresseföretag	251 119	397 729	403 053
Fordringar hos intresseföretag	347 722	410 557	318 252
Andra långfristiga värdepappersinnehav	252 579	221 484	286 020
Andra långfristiga fordringar	31 638	128 601	-
	3 641 998	3 315 776	3 614 275
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 642 496</b>	<b>3 315 907</b>	<b>3 614 778</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	4 556	1 368	1 669
Fordringar hos koncernföretag	57 459	122 661	40 659
Fordringar hos intresseföretag	-	2 070	3 419
Aktuell skattefordran	947	1 578	868
Övriga fordringar	160 529	94 126	87 476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 443	36 618	12 232
	282 933	258 421	146 323
Kassa och bank	40 799	119 673	26 440
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>323 732</b>	<b>378 094</b>	<b>172 763</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>3 966 228</b>	<b>3 694 001</b>	<b>3 787 541</b>

**BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET**

<b>TSEK</b>	<b>2020-09-30</b>	<b>2019-09-30</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	500	500	500
Reservfond	40	40	40
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>540</i>	<i>540</i>	<i>540</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	2 004 972	2 152 108	2 152 108
Årets resultat	42 780	-131 250	-147 136
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>2 047 751</i>	<i>2 020 858</i>	<i>2 004 972</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 048 291</b>	<b>2 021 398</b>	<b>2 005 512</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	804 750	1 084 024	912 096
Övriga skulder	-	10 967	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>804 750</b>	<b>1 094 991</b>	<b>912 096</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	833 162	345 445	665 208
Leverantörsskulder	5 893	2 045	2 856
Skulder till koncernföretag	166 443	108 332	100 369
Skulder till joint venture och intresseföretag	19 029	60 537	13 563
Övriga skulder	52 162	24 204	31 965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 498	37 050	55 972
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 113 187</b>	<b>577 613</b>	<b>869 933</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>3 966 228</b>	<b>3 694 001</b>	<b>3 787 541</b>

**FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG**

TSEK	Aktiekapital	Reservfond	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	
			Balanserat resultat	Periodens Resultat	Summa
<b>Ingående eget kapital per 2019-01-01</b>	<b>500</b>	<b>40</b>	<b>2 127 523</b>	<b>49 085</b>	<b>2 177 148</b>
Föregående års resultat omföres			49 085	-49 085	0
Utdelning			-24 500		-24 500
Periodens resultat				-131 250	-131 250
<b>Belopp vid periodens utgång 2019-09-30</b>	<b>500</b>	<b>40</b>	<b>2 152 108</b>	<b>-131 250</b>	<b>2 021 398</b>
Periodens resultat				-15 886	-15 886
<b>Belopp vid periodens utgång 2019-12-31</b>	<b>500</b>	<b>40</b>	<b>2 152 108</b>	<b>-147 136</b>	<b>2 005 512</b>
Föregående års resultat omföres			-147 136	147 136	0
Periodens resultat				42 780	42 780
<b>Belopp vid periodens utgång 2020-09-30</b>	<b>500</b>	<b>40</b>	<b>2 004 972</b>	<b>42 780</b>	<b>2 048 291</b>

**KALENDARIUM**

- Bokslutskommuniké 2020 publiceras den 1 mars 2021
- Delårsrapport Q1 2021 publiceras den 31 maj 2021

**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 2019.

**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 2019. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt IFRS 13 i enlighet med nivå 3. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

**REVISORS GRANSKNING**

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

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

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderföretaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 29 november 2020