

# KVALITENA

## BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

2017

---

KVALITENA AB (PUBL)  
556527-3314

## KVALITENA I KORTHET

Kvalitena är ett privatägt fastighetsbolag grundat 1995. Bolagets innehav består i huvudsak av noterade och 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. Större noterade innehav inkluderar Stendörren Fastigheter AB (publ) och A Group of Retail Assets Sweden AB (publ). Båda bolagen har börsintroducerats av Kvalitena.

## JANUARI – DECEMBER 2017

- Nettoomsättningen uppgick till 186,8 **(84,2)** miljoner kronor.
- Resultat från andelar i intressebolag och joint venture uppgick till 318,6 **(811,0)** miljoner kronor.
- Rörelseresultatet uppgick till 332,8 **(748,3)** miljoner kronor.
- Periodens resultat uppgick till 378,2 **(916,4)** miljoner kronor.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER DET FJÄRDE KVARTALET

### Förvärv och avyttringar

- Kvalitena har under perioden avyttrat hela sitt innehav i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Avyttringen skedde genom ett flertal transaktioner under kvartalet med både nationella- och internationella investerare.
- Den 22 december förvärvade Kvalitena tre fastigheter i Boländerna, Uppsala. Fastigheterna omfattar ca 10 000 kvm uthyrningsbar yta och är fullt uthyrda till ett flertal lokala aktörer.
- Kvalitena har även ingått avtal om förvärv av en bostadsfastighet på Södermalm, Stockholm. Fastigheten omfattar cirka 900 kvm uthyrbar yta. Tillträde är beräknat till det andra kvartalet 2018.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

### Förvärv och avyttringar

- Efter årets utgång har Kvalitena ingått avtal om förvärv av en logistikfastighet i Helsingborg. Fastigheten omfattar ca 60 000 kvm uthyrbar yta och är idag fullt uthyrd. Tillträdet är beräknat till det andra kvartalet 2018.

**NYCKELTAL FÖR KONCERNEN**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>	<b>Jan – dec</b>	<b>Jan – dec</b>
Antal fastigheter	82	55
Fastigheternas bokförda värde (Mkr)	4 208	2 590
Uthyrningsbar yta (kvm)	299 000	175 000
<b>Finansiella nyckeltal</b>		
Soliditet (%)	43,0	49,7
Skuldsättningsgrad (ggr)	1,2	0,9
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,1	5,1
Genomsnittlig ränta på samtliga lån (%)	4,7	5,7
Avkastning eget kapital (%)	14,5	35,1
Avkastning totalt kapital (%)	10,1	19,9

**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 31 december ett bedömt värde om 4 208 mkr (2 590). Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Förvaltningsfastigheter (Mkr)	2017	2016
	jan - dec	jan - dec
<b>Bokfört värde vid periodens början</b>	<b>2 589,6</b>	<b>1 025,9</b>
Förvärv och nybyggnation	1 416,8	1 016,7
Investeringar i befintliga fastigheter	115,0	119,4
Försäljning	-283,7	-1,3
Värdeförändring	370,5	428,9
<b>Bokfört värde vid periodens utgång</b>	<b>4 208,3</b>	<b>2 589,6</b>

## FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 83,6 Mkr (234,9). Det egna kapitalet uppgick till 3 294,0 Mkr (2 982,7).

### Räntederivat 2017-12-31

I syfte att begränsa ränteriskerna har räntan bundits med hjälp av räntederivat. Totalt var 155 Mkr (155) av låneportföljen bunden via räntederivat vid periodens utgång.

Startdag	Nominella belopp (Mkr)	Marknads- värde (Mkr)	Återstående löptid (År)	Antal
Ränteswappar	155,0	-5,4	0,71	1
<b>Summa</b>	<b>155,0</b>	<b>-5,4</b>	<b>0,71</b>	<b>1</b>

Räntederivatet upptas till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Per den 31 december 2017 uppgick derivatets verkliga värde till -5,4 Mkr. Derivatets genomsnittliga räntebindning uppgick vid periodens utgång till 0,71 år till en genomsnittlig lång swap ränta om 4,42 %. Samtliga räntederivat värderas enligt vedertagna beräkningsmetoder utifrån officiella marknadsnoteringar och derivaten är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Kvalitena bedömer inte att det finns några väsentliga skillnader mellan verkligt värde och bokfört värde avseende finansiella instrument

### Kapitalbindningsstruktur

Kapitalbindningsstrukturen för koncernens samtliga räntebärande skulder per den 31 december 2017 framgår av nedanstående tabell.

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (%)
2018	751,6	19,1
2019	608,1	15,5
2020	1 409,5	35,9
2021	-	-
>2021	1 161,5	29,5
<b>Summa</b>	<b>3 930,7</b>	<b>100,0</b>

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 31,7 månader och den genomsnittliga räntebindningstiden var 14,5 månader beaktat effekt av räntesäkring via derivat.

**RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN**

TSEK	2017 jan - dec	2016 jan - dec	2017 okt - dec	2016 okt - dec
Nettoomsättning	179 285	78 345	54 118	26 963
Övriga intäkter	7 527	5 816	200	2 586
	<b>186 813</b>	<b>84 161</b>	<b>54 319</b>	<b>29 549</b>
Fastighetskostnader	-45 620	-23 803	-14 275	-586
Personalkostnader	-33 464	-26 818	-8 366	-6 551
Övriga externa kostnader	-90 206	-89 596	-34 620	-23 330
Avskrivningar	-3 334	-6 661	-803	-1 646
Resultat från andelar i joint venture & intresseföretag <sup>1</sup>	318 588	810 970	-30 143	220 266
	<b>145 964</b>	<b>664 092</b>	<b>-88 207</b>	<b>188 153</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>332 776</b>	<b>748 253</b>	<b>-33 889</b>	<b>217 702</b>
Finansiella intäkter	74 122	15 842	6 912	3 280
Finansiella kostnader <sup>2</sup>	-299 429	-145 410	-52 183	-36 710
<b>Finansnetto</b>	<b>-225 307</b>	<b>-129 568</b>	<b>-45 271</b>	<b>-33 430</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>107 469</b>	<b>618 685</b>	<b>-79 160</b>	<b>184 272</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	370 519	428 920	181 668	323 061
Värdeförändring finansiella instrument	-229	-397	-49	147
<b>Resultat före skatt</b>	<b>477 759</b>	<b>1 047 209</b>	<b>102 459</b>	<b>507 481</b>
Skatt på periodens resultat	-99 593	-130 859	-51 154	-98 162
<b>Periodens resultat</b>	<b>378 167</b>	<b>916 350</b>	<b>51 306</b>	<b>409 319</b>
<b>Övrigt totalresultat<sup>3</sup></b>	<b>-68 105</b>	<b>57 603</b>	<b>-18 169</b>	<b>12 998</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>310 061</b>	<b>973 953</b>	<b>33 136</b>	<b>422 317</b>
<i>Hänförligt till:</i>				
Moderföretagets aktieägare	242 659	951 126	19 308	400 410
Innehav utan bestämmande inflytande	67 402	22 827	13 828	21 906
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>310 061</b>	<b>973 953</b>	<b>33 136</b>	<b>422 316</b>

<sup>1</sup> Under året har koncernen belastats av negativa resultatandelar från innehav i rörelsedrivande intressebolag om ca 140 mkr, vilket väsentligt har påverkat periodens resultat.

<sup>2</sup> Under året har koncernen belastats med finansiella kostnader av engångskaraktär varav nedskrivningar om ca 68 mkr samt förtidsinlösen av obligationslån om ca 22 mkr utgör en väsentlig del.

<sup>3</sup> Övrigt totalresultat har minskat med avyttrade aktier under året, vilka till följd av detta ingår i periodens resultat, samt förändringar av marknadsvärden avseende andra långfristiga värdepappersinnehav.

**BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN**

<b>TSEK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	4 208 251	2 589 596
Materiella anläggningstillgångar	32 258	23 403
Förskott materiella anläggningstillgångar	4 500	13 450
	<b>4 245 009</b>	<b>2 626 450</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i joint venture & intresseföretag	1 599 732	1 865 939
Fordringar hos koncernföretag	837 029	365 861
Fordringar hos joint venture & intresseföretag	214 889	210 497
Andra långfristiga värdepappersinnehav	351 783	436 417
Övriga långfristiga fordringar	711	48 837
	<b>3 004 145</b>	<b>2 927 550</b>
<i>Uppskjuten skattefordran</i>	1 972	5 205
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>7 251 126</b>	<b>5 559 205</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kundfordringar	67 891	21 883
Fordringar hos joint venture & intresseföretag	99 246	87 493
Skattefordran	-	4 700
Övriga fordringar	113 853	54 752
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 906	42 081
Likvida medel	83 605	234 968
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>407 501</b>	<b>445 876</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>7 658 627</b>	<b>6 005 082</b>

**BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN**

<b>TSEK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	500	500
Reserver	11 343	79 448
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	3 122 374	2 812 719
<b><i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i></b>	<b>3 134 217</b>	<b>2 892 667</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	159 780	90 038
<b><i>Summa eget kapital</i></b>	<b>3 293 996</b>	<b>2 982 705</b>
 <i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	3 111 286	1 062 674
Finansiella derivat	5 418	12 813
Övriga långfristiga skulder	5 121	3 629
Uppskjuten skatteskuld	222 173	160 398
<b><i>Summa långfristiga skulder</i></b>	<b>3 343 998</b>	<b>1 239 514</b>
 <i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	758 546	1 591 805
Leverantörsskulder	54 557	45 300
Skulder till intresseföretag och koncernföretag	30 057	20 264
Skatteskulder	8 164	5 548
Övriga skulder	62 472	46 541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	106 837	73 404
<b><i>Summa kortfristiga skulder</i></b>	<b>1 020 632</b>	<b>1 782 863</b>
 <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	 <b>7 658 627</b>	 <b>6 005 082</b>

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

<b>TSEK</b>	<b>Aktiekapital</b>	<b>Reserver</b>	<b>Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat</b>	<b>Eget kapital hänförligt till moder- företagets aktieägare</b>	<b>Innehavare utan bestämmande inflytande</b>	<b>Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare</b>
<b>Ingående eget kapital per 2016-01-01</b>	<b>500</b>	<b>21 845</b>	<b>1 921 130</b>	<b>1 943 475</b>	<b>325</b>	<b>1 943 800</b>
Periodens resultat			893 523	893 523	22 827	916 350
Övrigt totalresultat		57 603		57 603	-	57 603
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande <sup>1</sup>			-1 934	-	66 886	64 952
<b>Utgående eget kapital per 2016-12-31</b>	<b>500</b>	<b>79 448</b>	<b>2 812 719</b>	<b>2 894 601</b>	<b>90 038</b>	<b>2 982 705</b>
Periodens resultat			310 764	310 764	67 402	378 166
Övrigt totalresultat		-68 105		-68 105	-	-68 105
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			-1 110	-1 110	2 340	1 230
<b>Utgående eget kapital per 2017-12-31</b>	<b>500</b>	<b>11 343</b>	<b>3 122 373</b>	<b>3 136 150</b>	<b>159 780</b>	<b>3 293 996</b>



**RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>TSEK</b>	<b>jan - dec</b>	<b>jan - dec</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	332 776	748 253
Realiserad värdeförändring derivat	-7 624	-7 579
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-315 254	-795 519
Erhållna räntor	13 271	14 788
Betalda räntor	-187 644	-140 861
Betald inkomstskatt	3 980	2 678
<b><i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i></b>	<b>-160 495</b>	<b>-178 240</b>
Förändring av rörelsefordringar	-21 593	-16 921
Förändring av rörelseskulder	89 759	-131 175
<b><i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i></b>	<b>-92 329</b>	<b>-326 336</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investering i förvaltningsfastigheter	-334 047	-188 842
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-628 105	-306 772
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	-27 481	-22 238
Försäljning av förvaltningsfastigheter/koncernföretag	6 086	1 300
Försäljning av övriga materiella anläggningstillgångar	6 050	81 566
Förvärv av andelar i joint venture & intresseföretag	-84 223	-314 957
Försäljning av andelar i joint venture & intresseföretag	828 424	1 308 339
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-1 012 719	-362 154
Avyttring och återbetalning av finansiella anläggningstillgångar	331 970	31 620
Utdelning	22 950	13 824
<b><i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i></b>	<b>-891 095</b>	<b>241 686</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	3 009 076	1 471 547
Amortering och lösen av lån	-2 178 245	-1 352 486
Tillskott från samt avyttring av aktier till innehav utan bestämmande inflytande	1 230	19 435
<b><i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i></b>	<b>832 061</b>	<b>138 496</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-151 363</b>	<b>53 846</b>
Likvida medel vid årets ingång	234 968	181 122
Periodens kassaflöde	-151 363	53 846
<b>Likvida medel vid periodens utgång</b>	<b>83 605</b>	<b>234 968</b>

**RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET**

	2017	2016	2017	2016
TSEK	jan - dec	jan - dec	okt - dec	okt - dec
<b>Rörelsens intäkter</b>				
Nettoomsättning	110	4 637	-	2 376
Övriga rörelseintäkter	884	900	-	-
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>994</b>	<b>5 537</b>	<b>-</b>	<b>2 376</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>				
Fastighetskostnader	-851	-331	-	-184
Övriga externa kostnader	-55 563	-49 646	-14 723	-28 420
Personalkostnader	-1 021	-1 045	-259	-1 167
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	-189	-4 658	-25	-2 156
Övriga kostnader	-9 488	-	-	-
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-67 112</b>	<b>-55 680</b>	<b>-15 006</b>	<b>-31 927</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-66 117</b>	<b>-50 143</b>	<b>-15 006</b>	<b>-29 551</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Resultat från andelar i koncernföretag	57 692	14 177	-38 400	-58 750
Resultat från andelar i intresseföretag	413 375	727 429	54 590	83 586
Resultat från värdepapper & fordringar som är anläggningstillgångar	14 278	-3 460	-18 587	2 076
Ränteintäkter och liknande resultatposter	58 260	39 605	19 299	26 967
Räntekostnader och liknande resultatposter	-161 429	-129 039	-6 826	-74 760
	382 176	648 713	10 076	-20 881
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>316 058</b>	<b>598 570</b>	<b>-4 931</b>	<b>-50 432</b>
Bokslutsdispositioner	-18 181	-10 519	-	-1 570
<b>Resultat före skatt</b>	<b>297 877</b>	<b>588 051</b>	<b>-4 931</b>	<b>-52 002</b>
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>297 877</b>	<b>588 051</b>	<b>-4 931</b>	<b>-52 002</b>

**RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET**

	2017	2016	2017	2016
TSEK	jan - dec	jan - dec	okt - dec	okt - dec
<b>Årets resultat</b>	<b>297 877</b>	<b>588 051</b>	<b>-4 931</b>	<b>-52 002</b>
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
<b>Summa övrigt totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>297 877</b>	<b>588 051</b>	<b>-4 931</b>	<b>-52 002</b>

**BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET**

<b>TSEK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnad och mark	14 903	17 470
Inventarier, verktyg och installationer	100	162
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	-	437
	<hr/>	<hr/>
	15 004	18 069
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	812 645	544 933
Fordringar hos koncernföretag	1 086 527	715 081
Andelar i intresseföretag	880 496	1 152 489
Fordringar hos intresseföretag	151 325	105 582
Andra långfristiga värdepappersinnehav	333 716	334 560
Andra långfristiga fordringar	4 500	63 278
	<hr/>	<hr/>
	3 269 210	2 915 923
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 284 214</b>	<b>2 933 992</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	4 390	-
Fordringar hos koncernföretag	15 899	197 142
Fordringar hos intresseföretag	98 950	87 493
Aktuell skattefordran	844	860
Övriga fordringar	59 600	20 923
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 539	21 583
	<hr/>	<hr/>
	205 221	328 001
Kassa och bank	53 211	65 116
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>258 432</b>	<b>393 117</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>3 542 646</b>	<b>3 327 109</b>

**BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET**

<b>TSEK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<i>Eget kapital</i>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	500	500
Reservfond	40	40
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<b>540</b>	<b>540</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 859 646	1 271 595
Periodens resultat	297 877	588 051
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<b>2 157 524</b>	<b>1 859 646</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 158 064</b>	<b>1 860 186</b>
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	852 076	676 005
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>852 076</b>	<b>676 005</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	374 442	570 883
Leverantörsskulder	2 734	5 791
Skulder till koncernföretag	87 819	130 911
Skulder till intresseföretag	754	20 264
Övriga skulder	33 781	41 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 976	21 800
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>532 507</b>	<b>790 918</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>3 542 646</b>	<b>3 327 109</b>

**FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG**

TSEK	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Periodens Resultat	Summa
<b>Ingående eget kapital per 2016-01-01</b>	<b>500</b>	<b>40</b>	<b>1 323 419</b>	<b>-51 823</b>	<b>1 272 136</b>
Föregående års resultat omföres			-51 823	51 823	0
Periodens resultat			-	588 051	<b>588 051</b>
<b>Belopp vid periodens utgång 2016-12-31</b>	<b>500</b>	<b>40</b>	<b>1 271 596</b>	<b>588 051</b>	<b>1 860 186</b>
Föregående års resultat omföres			588 051	-588 051	0
Periodens resultat				297 877	<b>297 877</b>
<b>Belopp vid periodens utgång 2017-12-31</b>	<b>500</b>	<b>40</b>	<b>1 859 647</b>	<b>297 877</b>	<b>2 158 064</b>

## KALENDARIUM

- Årsredovisning 2017 publiceras den 31 maj 2018
- Delårsrapport Q1 2018 publiceras den 31 maj 2018
- Delårsrapport Q2 2018 publiceras den 31 augusti 2018

## 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 på sidorna 6-7, samt not 3 avseende finansiella risker, i Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

## 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 1 till årsredovisning 2016. 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 28 februari 2018