

KVALITENA

Delårsrapport

2017-01-01 – 2017-03-31

KVALITENA AB (PUBL)
556527-3314

FÖRÄNDRING AV VERKSAMHETENS INRIKTNING

Kvalitena har under de senaste åren alltmer utvecklats från ett renodlat fastighetsbolag till ett investmentbolag med fokus på direkta och indirekt fastighetsinnehav. En betydande del av utvecklingen påbörjades 2013 då Bolaget delade upp huvuddelen av sin fastighetsportfölj i Stockholmsregionen i två delportföljer; en delportfölj med enbart bostadsfastigheter och en delportfölj med fastigheter för lager och lätt industri. Bostadsportföljen separerades från Kvalitena under våren 2014 genom börsnoteringen av D. Carnegie & Co AB. Portföljen för lager och lätt industri börsnoterades av Kvalitena under hösten 2014 med namnet Stendörren Fastigheter AB. Koncernerna D. Carnegie & Co AB och Stendörren Fastigheter AB är sedan slutet av 2014 resp. 2015 intressebolag till Kvalitena.

Då en väsentlig förändring av verksamhetens inriktning skett under senaste året har styrelsen beslutat om att från och med första kvartalet 2016 förändra resultaträkningens disposition och poster för att ge en rättvisande bild av bolagets resultat och finansiella ställning. För mer information om detta samt omklassificering av räkenskapsår 2015 se årsredovisning 2016 Not 2.

JANUARI – MARS 2017

- Nettoomsättningen uppgick till **34,2 (12,7)** miljoner kronor
- Resultat från andelar i intressebolag och joint venture uppgick till **118,3 (102,3)** miljoner kronor
- Rörelseresultatet uppgick till **111,6 (86,8)** miljoner kronor
- Periodens resultat uppgick till **152,6 (74,2)** miljoner kronor

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Förvärv och avyttringar

Kvalitena ("Bolaget") tillträdde den 16 februari fastigheterna Stockholm Glaucus 4 och Glaucus 5 belägna i Gamla Stan. Total uthyrbar yta uppgår till ca 2 000 kvadratmeter.

- Bolaget har per den 20 mars förvärvat 3 521 127 aktier i MAHA Energy AB och kontrollerar efter transaktionen motsvarande 22,6 % av rösterna och kapitalet.
- Bolaget har den 17 mars förvärvat 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.
- Bolaget har i februari avyttrat 50 % av andelarna i Barkis 128 Ekonomisk förening, ägare till fastigheter Dykaren 34. Köpare var Lantmännen Fastigheter via dotterbolag.
- Bolaget har även slutfört försäljningen av samtliga andelar i Kuststaden Holding AB samt Sörmlandsporten AB till det numera noterade Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ).
- Den 30 mars 2017 emitterade Bolaget ett icke säkerhetställt obligationslån om 800 mkr (ISIN: SE0009664949).
- Dotterbolaget Sveavalvet AB (publ) har under perioden tillträtt totalt 14 st fastigheter i Norra Sverige med välrenommerade hyresgäster, lång hyresduration samt stabila kassaflöden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Förvärv och avyttringar

- Kvalitena har efter periodens utgång avtalat om förvärv av tre kommersiella fastigheter i södra Sverige med goda riskjusterade kassaflöden. Totalt uthyrbar yta för fastigheterna uppgår till ca 15 000 kvadratmeter.
- Den 31 maj 2017 tillträdde fastigheten Sundbyberg Grönskogen 7 med en total uthyrbar area om 2 800 kvadratmeter.
- Bolaget har också ökat ägandet i Stendörren Fastigheter med 125 000 A-aktier och 1 000 000 B-aktier. Efter perioden har även 514 615 B-aktier avyttrats. Kvalitenas ägande uppgår efter transaktionerna till 1 500 000 A-aktier samt 5 259 209 B-aktier, motsvarande 40,42 % av rösterna och 24,47 % av kapitalet.
- Vidare så har det resterande innehavet i D.Carnegie & Co AB (publ) avyttrats till Blackstone via Vega Holco S.å.r.l. Kvalitenas ägande uppgår efter förvärvet till 0,00 % av rösterna och 0,00 % av kapitalet.

Finansiering

- Den 24 april 2017 slutförde Bolaget återköp samt efterföljande indragning av samtliga utstående obligationer under Bolagets 100 mkr obligationslån (ISIN: SE0008320295).
- Den 26 april 2017 förtidsinlöste Bolaget samtliga utstående obligationer under Bolagets ursprungliga 600 mkr obligationslån (ISIN: SE0007666102).
- Den 27 april refinansierades samtliga seniora bankkrediter i underkoncernen Hedvig Eleonora Förvaltnings ABs dotterbolag via upptagandet av ett fem årigt fastföräntat lån om 950 mkr.

NYCKELTAL FÖR KONCERNEN

| | 2017 | 2016 |
|---|-------------------|------------------|
| Fastighetsrelaterade nyckeltal | Jan – mars | Jan - dec |
| Antal fastigheter | 77 | 55 |
| Fastigheternas bokförda värde (Mkr) | 3 202 | 1 026 |
| Uthyrningsbar yta (kvm) | 220 000 | 175 000 |
| Finansiella nyckeltal | | |
| Soliditet (%) | 42,2% | 49,7% |
| Skuldsättningsgrad (ggr) | 1,1 | 0,9 |
| Räntetäckningsgrad (ggr) | 3,0 | 5,8 |
| Genomsnittlig ränta på samtliga lån (%) | 5,90% | 4,94% |
| Avkastning eget kapital (%) | 5,43% | 35,11% |
| Avkastning totalt kapital (%) | 2,94% | 19,86% |

DEFINITIONER**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 mars ett bedömt värde om 3 202 mkr (2 590). Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

| Förvaltningsfastigheter (Mkr) | 2017 | 2016 |
|---|----------------|----------------|
| | jan - mars | jan - dec |
| Bokfört värde vid periodens början | 2 589,6 | 1 025,9 |
| Förvärv och nybyggnation | 770,2 | 1 016,7 |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 6,9 | 119,4 |
| Förvärv tidigare intresseföretag | - | - |
| Försäljning | -257,0 | -1,3 |
| Värdeförändring | 92,8 | 428,9 |
| Bokfört värde vid periodens utgång | 3 202,5 | 2 589,6 |

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid årets slut till 454,3 Mkr (50,5). Det egna kapitalet uppgick till 3 090,2 Mkr (2 030,9).

Räntederivat 2017-03-31

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

| Startdag | Nominella belopp (Mkr) | Marknadsvärde (Mkr) | Återstående löptid (År) | Antal |
|--------------|------------------------|---------------------|-------------------------|----------|
| Ränteswappar | 155,0 | -10,9 | 1,47 | 1 |
| Summa | 155,0 | -10,9 | 1,47 | 1 |

Räntederivatet upptas till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Per den 31 mars 2017 uppgick derivatets verkliga värde till -10,9 Mkr. Derivatets genomsnittliga räntebindning uppgick vid årets utgång till 1,47 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 mars 2017 framgår av nedanstående tabell.

| Förfallotidpunkt, år | Lånebelopp (Mkr) | Andel (%) |
|----------------------|------------------|----------------|
| 2017 | 1 812,0 | 53,1% |
| 2018 | 509,6 | 14,9% |
| 2019 | 661,9 | 19,4% |
| 2020 | 231,8 | 6,8% |
| >2020 | 200,0 | 5,9% |
| Summa | 3 415,3 | 100,00% |

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 16,2 månader och den genomsnittliga räntebindningstiden var 9,0 månader beaktat effekt av räntesäkring via derivat.

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

| TSEK | 2017 | 2016 | 2016 |
|--|----------------|----------------|------------------|
| | jan - mars | jan - mars | jan - dec |
| Nettoomsättning | 34 189 | 12 722 | 78 345 |
| Övriga intäkter | 35 | 3 271 | 5 816 |
| | 34 224 | 15 993 | 84 161 |
| Fastighetskostnader | -11 880 | -9 242 | -23 803 |
| Personalkostnader | -7 008 | -6 632 | -26 818 |
| Övriga externa kostnader | -21 199 | -14 034 | -89 596 |
| Avskrivningar | -772 | -1 678 | -6 661 |
| Resultat från andelar i joint venture & intresseföretag | 118 283 | 102 346 | 810 970 |
| | 77 424 | 70 760 | 664 092 |
| Rörelseresultat | 111 648 | 86 753 | 748 253 |
| Finansiella intäkter | 9 204 | 7 044 | 15 842 |
| Finansiella kostnader | -45 815 | -24 485 | -145 410 |
| Finansnetto | -36 611 | -17 441 | -129 568 |
| Resultat efter finansiella poster | 75 037 | 69 312 | 618 685 |
| Värdoförändring förvaltningsfastigheter | 92 792 | 18 854 | 428 920 |
| Värdoförändring finansiella instrument | -45 | 150 | -397 |
| Resultat före skatt | 167 784 | 88 315 | 1 047 209 |
| Skatt på periodens resultat | -15 120 | -14 142 | -130 859 |
| Periodens resultat | 152 664 | 74 173 | 916 350 |
| Övrigt totalresultat | -45 297 | 12 943 | 57 603 |
| Summa totalresultat för perioden | 107 367 | 87 116 | 973 953 |
| <i>Hänförligt till:</i> | | | |
| Moderföretagets aktieägare | 78 738 | 87 116 | 951 126 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 28 629 | - | 22 827 |
| Summa totalresultat för perioden | 107 367 | 87 116 | 973 953 |

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

| TSEK | 2017-03-31 | 2016-03-31 | 2016-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 3 202 456 | 1 104 401 | 2 589 596 |
| Materiella anläggningstillgångar | 26 373 | 122 952 | 23 403 |
| Förskott materiella anläggningstillgångar | 7 098 | 10 600 | 13 450 |
| | 3 235 927 | 1 237 953 | 2 626 450 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i joint venture & intresseföretag | 2 074 700 | 1 994 285 | 1 865 939 |
| Fordringar hos koncernföretag | 370 688 | 194 623 | 365 861 |
| Fordringar hos joint venture & intresseföretag | 264 351 | 310 921 | 210 497 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 451 020 | 230 613 | 436 417 |
| Övriga långfristiga fordringar | 221 341 | 23 637 | 48 837 |
| | 3 382 100 | 2 754 079 | 2 927 550 |
| <i>Uppskjuten skattefordran</i> | 5 515 | 5 211 | 5 205 |
| Summa anläggningstillgångar | 6 623 542 | 3 997 242 | 5 559 205 |
| <i>Omsättningstillgångar</i> | | | |
| Kundfordringar | 33 177 | 26 695 | 21 883 |
| Fordringar hos koncernföretag | - | - | - |
| Fordringar hos joint venture & intresseföretag | 83 622 | 5 346 | 87 493 |
| Skattefordran | 654 | 4 969 | 4 700 |
| Övriga fordringar | 64 513 | 50 122 | 54 752 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 57 082 | 30 028 | 42 081 |
| Likvida medel | 454 326 | 50 539 | 234 968 |
| Summa omsättningstillgångar | 693 374 | 167 700 | 445 876 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 7 316 916 | 4 164 941 | 6 005 082 |

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

| TSEK | 2017-03-31 | 2016-03-31 | 2016-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | 500 | 500 | 500 |
| Reserver | 34 151 | 34 788 | 79 448 |
| Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat | 2 936 234 | 1 995 303 | 2 812 719 |
| <i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i> | 2 970 885 | 2 030 591 | 2 892 667 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 119 299 | 325 | 90 038 |
| <i>Summa eget kapital</i> | 3 090 184 | 2 030 916 | 2 982 705 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Räntebärande skulder | 1 603 304 | 877 754 | 1 062 674 |
| Finansiella derivat | 10 909 | 17 980 | 12 813 |
| Övriga långfristiga skulder | 3 447 | 1 467 | 3 629 |
| Uppskjuten skatteskuld | 163 703 | 46 525 | 160 398 |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> | 1 781 363 | 943 725 | 1 239 514 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Räntebärande skulder | 1 798 683 | 1 089 682 | 1 591 805 |
| Leverantörsskulder | 23 130 | 24 165 | 45 300 |
| Skulder till intresseföretag och koncernföretag | 1 020 | 11 867 | 20 264 |
| Skatteskulder | 5 955 | 2 351 | 5 548 |
| Övriga skulder | 524 903 | 12 349 | 46 541 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 91 678 | 49 886 | 73 404 |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | 2 445 369 | 1 190 300 | 1 782 863 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 7 316 916 | 4 164 941 | 6 005 082 |

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 2016-01-01 | 500 | 21 845 | 1 921 130 | 1 943 475 | 325 | 1 943 800 |
| Årets resultat | | | 74 173 | 74 173 | | 74 173 |
| Övrigt totalresultat | | 12 943 | | 12 943 | - | 12 943 |
| Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande ¹ | | | - | - | - | - |
| Utgående eget kapital per 2016-03-31 | 500 | 34 788 | 1 995 303 | 2 030 591 | 325 | 2 030 916 |
| Årets resultat | | | 819 350 | 819 350 | 22 827 | 842 177 |
| Övrigt totalresultat | | 44 660 | | 44 660 | - | 44 660 |
| Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande | | | -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 |
| Årets resultat | | | 124 035 | 124 035 | 28 629 | 152 664 |
| Övrigt totalresultat | | -45 297 | | -45 297 | - | -45 297 |
| Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande | | | -520 | -520 | 632 | 112 |
| Utgående eget kapital per 2017-03-31 | 500 | 34 151 | 2 936 234 | 2 970 885 | 119 299 | 3 090 184 |

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

| | 2017 | 2016 | 2016 |
|--|------------------|-------------------|------------------|
| TSEK | jan -mars | jan - mars | jan - dec |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | 111 648 | 86 752 | 748 253 |
| Realiserad värdeförändring derivat | -1 949 | -1 865 | -7 579 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | -117 511 | -100 668 | -795 519 |
| Erhållna räntor | 2 018 | 1 564 | 14 788 |
| Betalda räntor | -40 992 | -19 623 | -140 861 |
| Betald inkomstskatt | 3 702 | -117 | 2 678 |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i> | -43 084 | -33 957 | -178 240 |
| Förändring av rörelsefordringar | 9 707 | -11 663 | -16 921 |
| Förändring av rörelseskulder | 16 185 | -12 503 | -131 175 |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i> | -17 192 | -58 123 | -326 336 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investering i förvaltningsfastigheter | -218 516 | -13 676 | -188 842 |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag | -373 333 | -15 258 | -306 772 |
| Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar | -4 882 | -7 504 | -22 238 |
| Försäljning av förvaltningsfastigheter/koncernföretag | 9938 | - | 1 300 |
| Försäljning av övriga materiella anläggningstillgångar | - | - | 81 566 |
| Förvärv av andelar i joint venture & intresseföretag | -8 128 | -24 048 | -314 957 |
| Försäljning av andelar i joint venture & intresseföretag | - | 56 916 | 1 308 339 |
| Investering i finansiella anläggningstillgångar | -322 959 | -19 000 | -362 154 |
| Avyttring och återbetalning av finansiella anläggningstillgångar | 10 900 | 25 000 | 31 620 |
| Utdelning | 2 642 | 182 | 13 824 |
| <i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i> | -904 338 | 2 612 | 241 686 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upptagna lån | 1 317 693 | - | 1 471 547 |
| Amortering och lösen av lån | -176 805 | -64 272 | -1 352 486 |
| Återbetalning av övriga lån och depositioner | - | -10800 | - |
| Förändring av övriga långfristiga skulder | - | - | - |
| Tillskott från samt avyttring av aktier till innehav utan bestämmande inflytande | - | - | 19 435 |
| <i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i> | 1 140 888 | -75 072 | 138 496 |
| Periodens kassaflöde | 219 358 | -130 583 | 53 846 |
| Likvida medel vid årets ingång | 234 968 | 181 122 | 181 122 |
| Periodens kassaflöde | 219 358 | -130 583 | 53 846 |
| Likvida medel vid periodens utgång | 454 326 | 50 539 | 234 968 |

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

| TSEK | 2017 jan - mars | 2016 jan - mars | 2016 jan - dec |
|---|--------------------|--------------------|-------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 56 | 2 555 | 4 637 |
| Övriga rörelseintäkter | - | - | 900 |
| Summa rörelsens intäkter | 56 | 2 555 | 5 537 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Fastighetskostnader | -232 | -184 | -331 |
| Övriga externa kostnader | -14 725 | -28 420 | -49 646 |
| Personalkostnader | -256 | -1 167 | -1 045 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | -22 | -2 156 | -4 658 |
| Summa rörelsens kostnader | -15 235 | -31 927 | -55 680 |
| Rörelseresultat | -15 179 | -29 372 | -50 143 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 28 634 | -58 750 | 14 177 |
| Resultat från andelar i intresseföretag | 117 634 | 83 586 | 727 429 |
| Resultat från värdepapper & fordringar som är anläggningstillgångar | - | 2 076 | -3 460 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 9 835 | 26 967 | 39 605 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -29 096 | -74 760 | -129 039 |
| | 127 008 | -20 881 | 648 713 |
| Resultat efter finansiella poster | 111 829 | -50 253 | 598 570 |
| Bokslutsdispositioner | - | -1 570 | -10 519 |
| Resultat före skatt | 111 829 | -51 823 | 588 051 |
| Skatt på periodens resultat | - | - | - |
| Periodens resultat | 111 829 | -51 823 | 588 051 |

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

| TSEK | 2017 jan - mars | 2016 jan - mars | 2016 jan - dec |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| Årets resultat | 111 829 | -51 823 | 588 051 |
| Övrigt totalresultat | 0 | 0 | 0 |
| Summa övrigt totalresultat | 0 | 0 | 0 |
| Totalresultat för perioden | 111 829 | -51 823 | 588 051 |

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

| TSEK | 2017-03-31 | 2016-03-31 | 2016-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| <i>Anläggningstillgångar</i> | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnad och mark | 17 470 | 1 682 | 17 470 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 3 423 | 102 011 | 162 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 437 | 1 113 | 437 |
| | 21 330 | 104 806 | 18 069 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i koncernföretag | 425 476 | 279 695 | 544 933 |
| Fordringar hos koncernföretag | 780 814 | 558 065 | 715 081 |
| Andelar i intresseföretag | 1 333 460 | 1 272 581 | 1 152 489 |
| Fordringar hos intresseföretag | 105 581 | 180 843 | 105 582 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 407 519 | 186 012 | 334 560 |
| Andra långfristiga fordringar | 229 422 | 15 770 | 63 278 |
| | 3 282 272 | 2 492 966 | 2 915 923 |
| Summa anläggningstillgångar | 3 303 602 | 2 597 772 | 2 933 992 |
| <i>Omsättningstillgångar</i> | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | 1 443 | 4 279 | - |
| Fordringar hos koncernföretag | 215 221 | 23 706 | 197 142 |
| Fordringar hos intresseföretag | 83 622 | 3 947 | 87 493 |
| Aktuell skattefordran | 1 070 | 1 093 | 860 |
| Övriga fordringar | 12 079 | 32 064 | 20 923 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 30 778 | 13 505 | 21 583 |
| | 344 213 | 78 594 | 328 001 |
| Kassa och bank | 385 586 | 47 720 | 65 116 |
| Summa omsättningstillgångar | 729 799 | 126 314 | 393 117 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 4 033 401 | 2 724 086 | 3 327 109 |

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

| TSEK | 2017-03-31 | 2016-03-31 | 2016-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <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 | 1 859 646 | 1 271 595 | 1 271 595 |
| Årets resultat | 111 829 | -17 014 | 588 051 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | <i>1 971 475</i> | <i>1 254 581</i> | <i>1 859 646</i> |
| Summa eget kapital | 1 972 015 | 1 255 121 | 1 860 186 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Räntebärande skulder | 653 000 | 869 754 | 676 005 |
| Övriga skulder | - | - | - |
| Summa långfristiga skulder | 653 000 | 869 754 | 676 005 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Räntebärande skulder | 786 212 | 548 298 | 570 883 |
| Leverantörsskulder | 6 924 | 6 715 | 5 791 |
| Skulder till koncernföretag | 139 439 | 1 525 | 130 911 |
| Skulder till intresseföretag | 1 020 | 7 789 | 20 264 |
| Övriga skulder | 449 477 | 7 046 | 41 268 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 25 314 | 27 838 | 21 800 |
| Summa kortfristiga skulder | 1 408 386 | 599 212 | 790 918 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 4 033 401 | 2 724 086 | 3 327 109 |

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

| TSEK | Aktiekapital | Reservfond | Bundet eget kapital | | Fritt eget kapital |
|---|--------------|------------|---------------------|--------------------|--------------------|
| | | | Balanserat resultat | Periodens Resultat | Summa |
| Ingående eget kapital per 2016-01-01 | 500 | 40 | 1 323 419 | -51 823 | 1 272 136 |
| Föregående års resultat omföres | | | -51 823 | 51 823 | 0 |
| Periodens resultat | | | - | -17 014 | -17 014 |
| Belopp vid periodens utgång 2016-03-31 | 500 | 40 | 1 271 596 | -17 014 | 1 255 122 |
| Föregående års resultat omföres | | | | | 0 |
| Periodens resultat | | | | 605 065 | 605 065 |
| Belopp vid periodens utgång 2016-12-31 | 500 | 40 | 1 271 596 | 588 051 | 1 860 187 |
| Föregående års resultat omföres | | | 588 051 | -588 051 | 0 |
| Periodens resultat | | | | 111 829 | 111 829 |
| Belopp vid periodens utgång 2017-03-31 | 500 | 40 | 1 859 647 | 111 829 | 1 972 015 |

KALENDARIUM

- Delårsrapport Q2 2017 publiceras den 31 augusti 2017
- Delårsrapport Q3 2017 publiceras den 30 november 2017
- Bokslutskommuniké 2017 publiceras den 28 februari 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

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 31 maj 2017