Styrelsen och verkställande direktören för

Kvalitena AB (publ)

Org nr 556527-3314

får härmed avge

Årsredovisning
och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016

Innehåll: **sida**

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	8
Kommentarer till koncernens resultaträkning	9
Koncernens balansräkning	10
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	11
Kommentarer till koncernens balansräkning	12
Koncernens rapport över kassaflöde	13
Moderbolagets resultaträkning	14
Moderbolagets balansräkning	15
Moderbolagets förändringar i eget kapital	16
Moderbolaget kassaflödesanalys	17
Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	18
Underskrifter	49

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Kvalitena AB (publ) ("Kvalitena" eller "Bolaget"), organisationsnummer 556527-3314, med säte i Stockholm, Sverige, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget avseende verksamhetsåret 2016. Årsredovisningen är upprättad i tusentals kronor där inte annat anges. Numeriska uppgifter inom parantes avser föregående räkenskapsår.

Verksamheten

Kvalitena är ett privat investmentbolag med inriktning mot fastighetsbranschen. Per 31 december 2016 uppgick koncernens balansomslutning till 6 005 mkr (4 123) och eget kapital till 2 983 mkr (1 944).

Kvalitena har de senaste åren alltmer utvecklats från ett renodlat fastighetsbolag till ett investmentbolag. 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 respektive 2015 intressebolag till Kvalitena.

Kvalitenas affärsidé är att starta, förvärva och utveckla bolag i, eller med anknytning till, fastighetsbranschen. Affärsidén baseras på ett långsiktigt investeringsperspektiv, stor erfarenhet av aktivt ägande och entreprenörskap, finansiell styrka samt ett omfattande nätverk.

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

Moderbolaget

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

Innehav

Dotterbolag

Majoriteten av Kvalitenas dotterbolag utgörs av de fastighetsägande dotterbolagen. Per den 31 december 2016 uppgick värdet av Kvalitenas dotterbolag till 545 mkr. Det sammanlagda fastighetsvärdet i samtliga dotterbolag uppgick per samma datum till 2 590 mkr.

Det enskilt största dotterbolaget är Sveavalvet AB (publ). Sveavalvet är ett långsiktigt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter med starka hyresgäster och långa hyresavtal på större och medelstora tillväxtorter över hela Sverige. Bolagets huvudkontor är beläget i Sundsvall. Kvalitenas ägande uppgår till 61,55 % av rösterna och 59,00 % av kapitalet. Genom fullmakt från övriga aktieägare kontrollerar Kvalitena totalt 64,52 % av rösterna.

Innehav i intresseföretag och joint venture

Värdet av Bolagets samtliga innehav i intresseföretag och joint venture uppgick per den 31 december 2016 till 1 866 mkr. Innehav i joint venture och intresseföretag kan delas upp i noterade bolag, onoterade fastighetsinnehav samt övriga onoterade innehav. Nedan redogörs för de största noterade innehaven per 31 december 2016:

D. Carnegie & Co AB
Röstandel: 10,44 %
Kapitalandel: 5,10 %

D. Carnegie & Co är ett fastighetsbolag inriktat på att äga och utveckla hyresbostäder i miljonprogrammen i Stockholmregionen. Per 31 december 2016 ägde och förvaltade D. Carnegie & Co drygt 16 300 lägenheter. Totalt marknadsvärde uppgick till 16 998 mkr.

Stendörren Fastigheter AB
Röstandel: 36,96 %
Kapitalandel: 22,26 %

Stendörren äger, förvaltar och utvecklar lager- och lättindustri fastigheter i Stockholmsregionen. Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 31 december 2016 av 95 fastigheter med ett marknadsvärde uppgående till 5 817 mkr.

A Group of Retail Assets Sweden AB - Agora
Röstandel: 35,65 %
Kapitalandel: 16,20 %

Agora listades på Nasdaq First North i juni 2015 och blev det första publika bolaget som uteslutande är inriktat på detaljhandelsfastigheter. Per 31 december 2016 ägde och förvaltade Agora 23 fastigheter med ett totalt marknadsvärde om 4 339 mkr.

Admiral Capital A/S
Röstandel: 63,03 %
Kapitalandel: 52,91 %

Admiral Capital är danskt fastighetsbolag med inriktning mot bostads- och kontorsfastigheter. Per 31 december 2016 uppgick värdet av fastighetsbeståndet till 1 969 mkr (danska kronor). Admiral Capital är sedan 1 december 2006 noterat på Nasdaq OMX Copenhagen. Admiral Capital ägs indirekt genom intressebolaget Kvalitena Danmark AB, i vilket Kvalitena kontrollerar 50% av rösterna samt kapitalet.

Större innehav i onoterade fastighetsbolag per 2016-12-31:
Sörmlandsporten AB
Röstandel: 50,00 %
Kapitalandel: 50,00 %

Sörmlandsporten äger, förvaltar och utvecklar fastigheter i Södermanland. Bolaget har en stark lokal förankring med kontor i Nyköping.

Kuststaden Holding AB
Röstandel: 32,45 %
Kapitalandel: 32,45 %

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

Sterner Stenhus Fastigheter AB
Röstandel: 49,00 %
Kapitalandel: 49,00 %

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

Innehav av övriga aktier och andelar
Innehav av övriga aktier och andelar kan delas upp i noterade och onoterade innehav. Värdet av Bolagets samtliga innehav av övriga aktier och andelar uppgick per den 31 december 2016 till 436 mkr.

Största noterade innehav per 31 december 2016 följer nedan:

Scandi Standard AB
Röstandel: 5,83 %
Kapitalandel: 5,83 %

Scandi Standard är den ledande leverantören av kycklingbaserade livsmedelsprodukter i Norden. Under 2016 uppgick Scandi Standards nettoomsättning till 5 967 mkr. Scandi Standard är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

Maha Energy AB
Röstandel: 21,91 %
Kapitalandel: 21,91 %

Maha Energy är ett energi- och oljebolag med inriktning mot utvinning och produktion av naturgas och råolja vid bolagets anläggningar i USA och Brasilien. Maha Energy är noterat på Nasdaq First North.

Onoterade innehav
Kvalitenas onoterade innehav avser delägda bolag med eller utan fastighetsägande. Enskilt största innehavet avser aktier i och konvertibla skuldebrev utställda av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ). Samhällsbyggnadsbolaget i Norden bildades 2016 och äger huvudsakligen bostads- och samhällsfastigheter i Sverige och Norden. Värdet av SBB i Norden ABs fastihgetsbestånd uppgick per 2016-12-31 till 7,6 mdkr.

Finansiering
Kvalitenas verksamhet finansieras i huvudsak av eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Per den 31 december 2016 uppgick koncernens egna kapital till 2 983 mkr (1 944). Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 2 654 mkr (2 004). I enlighet med Bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 13 mkr (14) av de räntebärande skulderna redovisats som periodiserade låneutgifter. Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 2 667 kr (2 018). Redovisade räntebärande skulder utgörs av skulder till kreditinstitut om 1 256 mkr (1 139) (inklusive checkräkningskredit om 162 mkr (325), obligationslån om 836 mkr (600) samt övriga räntebärande skulder 575 mkr (278). Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 13,8 månader (19,0). Via ränteswappar med längre löptider är 5,8 procent av de totala räntebärande skulderna räntesäkrade. Inklusive effekten av ingångna räntederivat uppgick den genomsnittliga räntebindningen till 8,2 månader (6,4). Koncernens genomsnittliga ränta under 2016 uppgick till 5,7 %.

Resultatutveckling
Resultatet för 2016 är inte fullt jämförbart med resultatet för 2015 då Stendörren Fastigheter AB övergick från dotterbolag till intressebolag 17 december 2015 samt då fastighetsbolaget Sveavalvet AB konsolideras från och med 1 juni 2016. Vidare, då en väsentlig förändring av verksamhetes inriktning skett under räkenskapsåret 2016 beslutade styrelsen om att förändra resultaträkningens disposition samt poster för att ge en rättvisande bild av koncernens resultat. Förändringen av verksamhetens inriktning avser att antalet förvaltningsfastigheter minskat. För en omklassificering av resultaträkningen för räkenskapsåret 2015 hänvisas till not 2.

Nettoomsättningen uppgick under verksamhetsåret totalt till 78,35 mkr (407,07). Rörelsekostnaderna uppgick till 146,9 mkr (246,8). Rörelseresultatet uppgick till 748,3 mkr (507,5). Resultatet före skatt ökade till 1 047,2 mkr (666,2). I rörelseresultatet ingår även resultat från joint venture och intressebolag vilket uppgick till 810,9 mkr (345,1).

Väsentliga händelser under 2016

Moderbolaget
Förvärv
• Under året förvärvade Kvalitena fyra fastigheter med en total uthyrbar yta om ca 9 400 kvadratmeter. Förvärven skedde via bolagsförvärv. Samtliga fastigheter förutom en är belägna på Östermalm i Stockholms innerstad.

• Den 19 maj 2016 tillträddes aktierna i Bromma Business Jet AB, numera namnändrat till Svenskt Industriflyg AB.

• Den 1 juni 2016 tillträddes 70 % av fastighetsbolaget Peritas Fastigheter 4 AB, sedan dess namnändrat till Sveavalvet AB (publ). Sveavalvets fastighetsbestånd hade vid tillträdet en total uthyrbar yta om ca 76 000 kvadratmeter.

• I november 2016 avtalade bolaget om förvärv av fastigheterna Stockholm Glaucus 4 och Glaucus 5 belägna i Gamla stan. Total uthyrbar yta uppgår till ca 2 000 kvadratmeter.

• Kvalitena har under året deltagit i en nyemission i Maha Energy AB. Efter emissionen och efterförljande aktieförvärv uppgår Kvalitenas ägarandel till 21,9 % av rösterna och kapitalet i Maha Energy.

Avyttringar

• Bolaget har under 2016 sålt samtliga andelar i Gimmel Fastigheter AB till SBB Norden AB, numera del av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ). Föräljningen medförde en positiv resultatpåverkan om ca 44,1 mkr.

• Bolaget har även under 2016 avtalat om försäljning av samtliga andelar i Sörmlandsporten AB och Kuststaden Holding AB till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ).

• Under året har Kvalitena avyttrat 125 000 A-aktier och 1 750 000 B-aktier i Stendörren Fastigheter AB. Kvalitenas ägande uppgår efter försäljningen till ca 36,96 % av rösterna och 22,26 % av kapitalet. Föräljningen medförde en positiv resultatpåverkan om ca 13,1 mkr.

• Under 2016 avyttrades även 3 676 190 A-aktier och 8 170 003 B-aktier i D.Carnegie & Co AB (publ) till Vega Holdco Sarl, ett bolag som helägs av fastighetsfonder rådgivna av närstående till Blackstone Group L.P. Kvalitenas ägande uppgår efter försäljningen till ca 10,44 % av rösterna och 5,10 % av kapitalet. Försäljningen medförde en positiv resultatpåverkan om ca 704,4 mkr.

Förändringar i dotterföretag

Sveavalvet Fastigheter AB (publ)

Sedan 1 juni 2016 är Sveavalvet AB (publ) ett dotterbolag till Kvalitena.

• Efter Kvalitenas förvärv, har Sveavalvet förvärvat och tillträtt fastigheter med en total uthyrbar yta om cirka 61 000 kvadratmeter. Under året avyttrades även fastigheter omfattande totalt cirka 650 kvadratmeter i uthyrbar yta. Netto utökades den uthyrbara ytan till 137 000 kvadratmeter under 2016, vilket motsvarar en ökning om 80 procent sedan Kvalitenas förvärv.

• Sveavalvet emitterade under 2016 ett treårigt, icke säkerställt, obligationslån om totalt 250 miljoner kronor. I februari 2017 upptogs lånet till handel på Nasdaq First North Bond Market

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Moderbolaget

Förvärv

• Efter årets utgång har Kvalitena tillträtt fastigheterna Stockholm Glaucus 4 och Stockholm Glaucus 5 via en bolagstransaktion.

• Bolaget har även efter årets utgång förvärvat ytterligare 3 521 127 aktier i MAHA Energy AB och kontrollerar efter transaktionen motsvarande 22,6 % av rösterna och kapitalet.

• Kvalitena har även förvärvat 125 000 A-aktier samt 1 000 000 B-aktier i Stendörren Fastigheter. Efter perioden har Kvalitena även avyttrat 514 615 B-aktier i Stendörren Fastigheter. 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.

• Bolaget har även förvärvat 1 235 000 st aktier i det Midcapnoterade bolaget Oscar Properties Holding AB (publ). Kvalitenas ägande uppgår efter förvärvet till ca 4,30 % av rösterna och 4,07 % av kapitalet.

• Kvalitena har även förvärvat vårdfastigheten Grönskogen 7 i Sundbyberg samt avtalat om förvärv av tre kommersiella fastigheter i södra Sverige med goda riskjusterade kassaflöden. Total uthyrbar area uppgår till ca 18 300 kvadratmeter.

Avyttringar

• Kvalitena har efter räkenskapsårets utgång avyttrat 50 % av andelarna i Barkis 128 Ekonomisk förening (ägare till fastigheten Stockholm Dykaren 34) till Vassen Fastigheter AB, ett dotterbolag till Lantmännen Fastigheter AB.

• Bolaget har även efter årets utgång slutfört försäljningen av samtliga andelar i Kuststaden Holding AB och Sörmlandsporten AB till det numera på Nasdaq First North noterade Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ).

• Vidare så har Kvalitena avyttrat återstående innehav i D.Carnegi & Co AB (publ) avyttrats till Blackstone via Vega Holco S.á.r.l. Kvalitenas ägande uppgår efter förvärvet till 0,00 % av rösterna och 0,00 % av kapitalet.

Finansiering
Kvalitena har efter årets utgång genomfört omfattande refinansieringar och amorteringar:

• Den 30 mars 2017 emitterade Bolaget ett icke säkerhetställt obligationslån om 800 mkr (ISIN: SE0009664949)

• 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 AB via upptagandet av ett fem årigt fastföräntat lån om 950 mkr

• Dotterbolaget Sveavalvet AB (publ) har efter årets utgång tillträtt totalt 14 st fastigheter i norra Sverige med välrenommerade hyresgäster samt stabila kassaflöden. Fastigheternas totala uthyrbara area uppgår till ca 37 000 kvadratmeter.

Miljö
Kvalitenas övergripande miljömål är att minska miljöbelastningen av Bolagets verksamhet. Arbetet för att uppfylla Bolagets miljömål bedrivs bland annat genom att minska energiförbrukningen och i mesta möjliga mån nyttja miljöanpassad och förnybar energi. Kvalitena tror på ett hållbart miljöarbete och att detta kan ge både finansiella och operationella fördelar.

Förväntad utveckling
Kvalitenas verksamhet förväntas fortsätta i linje med Bolagets affärsidé. Detta innebär att Kvalitena kontinuerligt kommer att utvärdera fortsatta direkta och indirekta investeringar i fastigheter och verksamheter med anknytning till fastighetsbranschen.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer
Kvalitenas verksamhet är löpande utsatt för olika risker och möjligheter som kan få betydelse för bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Riskfaktorerna nedan är inte framställda i prioriteringsordning och gör inte anspråk på att vara heltäckande.

Aktiekursrisk
En del av Kvalitenas innehav utgörs av noterade aktier som värderas till verkligt värde. Detta medför en aktiekursrisk, det vill säga risken för värdeminskning på grund av aktiekursförändringar.

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

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

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

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

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

Organisatoriska risker
Kvalitena har en relativt liten organisation vilket medför ett beroende av enskilda medarbetare. Bolagets framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens kunskap, erfarenhet och engagemang. För det fall att någon eller flera av dessa nyckelpersoner skulle lämna sin anställning kan bolaget påverkas negativt.

Finansiering
Kvalitenas verksamhet finansieras förutom av eget kapital av externt tillhandahållet kapital. Kapitalkostnaden utgör Kvalitenas enskilt största kostnad. Som en följd av detta är bolaget exponerat för finansierings- och ränterisker. Med finansieringsrisk avses risken att upplåning uteblir eller endast kan genomföras till mindre fördelaktiga villkor. Genom att Kvalitenas finansieringskostnad är beroende av förutsättningarna på räntemarknaden uppkommer en ränterisk.

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

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

Koncernens finansiella utveckling

(Mkr)	2016	2015
Nettoomsättning	78	407
Rörelseresultat	748	507
Resultat före skatt	1 047	666
Balansomslutning	6 005	4 123
Soliditet (%)	50	47

Moderbolagets finansiella utveckling

(Mkr)	2016	2015
Resultat före skatt	588	-52
Balansomslutning	3 327	2 817
Soliditet (%)	56	45

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står:
(SEK)

balanserat resultat	1 271 595 277
årets resultat	588 051 090
	1 859 646 367

Styrelsen föreslår:

att i ny räkning balanseras	1 859 646 367
	1 859 646 367

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

Koncernens resultaträkning

Tkr	Not 1,2,34,35	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Nettoomsättning	4	78 345	407 067
Övriga intäkter	4	5 816	2 128
		84 161	**409 195**
Fastighetskostnader	5	-28 795	-150 599
Personalkostnader	6	-26 817	-39 186
Övriga externa kostnader	7	-84 604	-53 090
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	8	-6 661	-3 881
Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag	10	810 970	345 053
		664 093	**98 297**
Rörelseresultat		**748 254**	**507 492**
Finansiella intäkter	11	25 883	22 508
Finansiella kostnader	12	-155 451	-180 166
Finansnetto		**-129 568**	**-157 658**
Resultat efter finansiella poster		**618 686**	**349 834**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	15	428 920	328 832
Värdeförändring finansiella instrument	3	-397	-12 507
Resultat före skatt		**1 047 209**	**666 159**
Skatt på årets resultat	14	-130 859	-70 862
Årets resultat		**916 350**	**595 297**

Koncernens rapport över totalresultat

Årets resultat		**916 350**	**595 297**
Övrigt totalresultat:			
Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen			
Verkligt värdeförändring avseende finansiella tillgångar som kan säljas	26	73 850	28 006
Skatt hänförlig till posterna ovan	26	-16 247	-6 161
Övrigt totalresultat för året, efter skatt		**57 603**	**21 845**
Summa totalresultat för året		**973 953**	**617 142**
Summa totalresultat för året hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		951 126	427 759
Innehav utan bestämmande inflytande		22 827	189 383
Summa totalresultat för året		**973 953**	**617 142**

Kommentarer till koncernens resultaträkning

Nettoomsättning
Nettoomsättning minskade under året till 78 mkr (407) således en minskning med 329 mkr. Minskningen av nettoomsättning är direkt hänförlig till att Stendörren Fastigheter för räkenskapsåret 2016 konsolideras som ett intresseföretag.

Nettoomsättning fördelat enligt underliggande koncerntillhörighet, mkr:	2016	2015
Stendörren Fastigheter koncern, intresseföretag från 2015-12-31	-	355,7
Sveavalvet koncern, dotterföretag från 2016-06-01	26,4	-
Övriga Kvalitena koncern	51,9	51,4
Summa nettoomsättning	**78,3**	**407,1**

Fastighetskostnader
Fastighetskostnaderna uppgick till 29 mkr (151) varav 14 mkr (84) avser drift- och underhållskostnader, 4 mkr (18) avser fastighetsskatt och tomträttsavgälder, samt 11 mkr (48) avser övriga fastighetskostnader. I posten Övriga Kvalitena koncern ingår 2016 befarade hyresförluster om 10 mkr.

Fastighetskostnader fördelning enligt underliggande koncerntillhörighet, mkr:	2016	2015
Stendörren Fastigheter koncern, intresseföretag från 2015-12-31	-	-109,5
Sveavalvet koncern, dotterföretag från 2016-06-01	-2,4	-
Övriga Kvalitena koncern	-26,4	-41,1
Summa fastighetskostnader	**-28,8**	**-150,6**

Personalkostnader
Personalkostnader minskade under året till 27 mkr (39), minskning med 12 mkr. Minskning till övervägande del hänförligt till att Stendörren Fastigheter AB för räkenskapsåret 2016 konsolideras som intresseföretag.

Personalkostnader fördelning enligt underliggande koncerntillhörighet, mkr:	2016	2015
Stendörren Fastigheter koncern, intresseföretag från 2015-12-31	-	-15,4
Sveavalvet koncern, dotterföretag från 2016-06-01	-	-
Övriga Kvalitena koncern	-26,8	-23,8
Summa personalkostnader	**-26,8**	**-39,2**

Övriga externa kostnader
Övriga externa kostnader ökade under året till 85 mkr (53) således en ökning med 32 mkr. Under 2016 har resultatet belastats med förluster på fordringar och borgensåtagande med 15 mkr. Koncernen har under 2016 haft ökade advokatkostnader, konsultkostnader samt resekostnader hänförliga till affärsverksamhetens utveckling och koncernens finansiering.

Övriga externa kostnader fördelning enligt underliggande koncerntillhörighet, mkr:	2016	2015
Stendörren Fastigheter koncern, intresseföretag från 2015-12-31	-	-15,6
Sveavalvet koncern, dotterföretag från 2016-06-01	-1,9	-
Övriga Kvalitena koncern	-82,7	-37,5
Summa övriga externa kostnader	**-84,6**	**-53,1**

Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag
Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag uppgick till 811 mkr (345). Andel av resultat hänförligt till joint ventures uppgår till -6 mkr (14) och resterande 817 mkr (331) är hänförligt till resultat från andelar i intressebolag.

Finansnetto
Finansnettot uppgick till -130 mkr (-158) och bestod av 26 mkr (23) i finansiella intäkter och -156 mkr (-181) i finansiella kostnader. Genomsnittsräntan på alla lån uppgick vid årsskiftet till 5,68 procent (4,94), genomsnittlig räntebindning uppgick till 8,2 månader (6,4) och genomsnittlig kapitalbindning om 13,8 månader (19,0).

Finansiella intäkter fördelning enligt underliggande koncerntillhörighet, mkr:	2016	2015
Stendörren Fastigheter koncern, intresseföretag från 2015-12-31	-	0,2
Sveavalvet koncern, dotterföretag från 2016-06-01	-	-
Övriga Kvalitena koncern	25,9	22,3
Summa finansiella intäkter	**25,9**	**22,5**

Finansiella kostnader fördelning enligt underliggande koncerntillhörighet, mkr:	2016	2015
Stendörren Fastigheter koncern, intresseföretag från 2015-12-31	-	-99,7
Sveavalvet koncern, dotterföretag från 2016-06-01	-9,2	-
Övriga Kvalitena koncern	-146,3	-80,5
Summa finansiella kostnader	**-155,5**	**-180,2**

Värdeförändringar fastigheter
Bolaget och koncernen lät externvärdera merparten av fastighetsbeståndet under 2016. Totala värdeförändringar under perioden uppgår till 429 mkr (329). Se not 15 för ytterligare information.

Skatt
Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt -2 mkr (-9) och uppskjuten skatt om -129 mkr (-62). Den aktuella skatten och uppskjutna skatten har beräknats utifrån den gällande skattesatsen i Sverige om 22 procent. Den effektiva skatten avviker från 22 procent vilket förklaras av skattefri försäljning av aktier i dotterbolag och intressebolag samt utdelningar från dessa bolag. Uppskjuten skatt beräknas utifrån temporära skillnader mellan fastigheternas skattemässiga restvärden och dess marknadsvärden, orealiserade värdeförändringar i derivaten samt outnyttjade förlustavdrag.

Koncernens balansräkning

Tkr	Not 1,2,34,35	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	2 589 596	1 025 871
Materiella anläggningstillgångar	16	23 403	124 126
Förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	13 450	3 600
		2 626 449	**1 153 597**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint venture och intresseföretag	20	1 865 939	1 908 031
Fordringar hos koncernföretag	24,36	365 861	194 323
Fordringar hos joint venture och intresseföretag	23,36	210 497	309 878
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	436 417	214 019
Övriga långfristiga fordringar	22	43 456	22 332
		2 922 170	**2 648 583**
Uppskjuten skattefordran	29	**5 205**	**15 864**
Summa anläggningstillgångar		*5 553 824*	*3 818 044*
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	3	21 883	14 918
Fordringar hos koncernföretag	36	-	5
Fordringar hos joint venture och intresseföretag	36	87 493	34 184
Skattefordran		4 700	3 551
Övriga fordringar		60 133	38 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	42 081	33 338
Likvida medel		234 968	181 122
Summa omsättningstillgångar		*451 258*	*305 326*
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 005 082**	**4 123 370**

Koncernens balansräkning

Tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1,2,34,35		
Eget kapital	26		
Aktiekapital		500	500
Reserver		79 448	21 845
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		2 812 719	1 921 130
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 892 667	1 943 475
Innehav utan bestämmande inflytande		90 038	325
Summa eget kapital		*2 982 705*	*1 943 800*
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	27	1 062 674	874 345
Övriga långfristiga skulder		3 629	1 612
Derivatskulder	28	12 813	19 995
Uppskjuten skatteskuld	29	160 398	38 793
Summa långfristiga skulder		*1 239 514*	*934 745*
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	27	1 591 805	1 130 058
Leverantörsskulder		45 300	29 214
Skulder till joint venture och intresseföretag	36	20 264	18 589
Skatteskulder		5 548	1 085
Övriga skulder		46 542	16 841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	73 404	49 038
Summa kortfristiga skulder		*1 782 863*	*1 244 825*
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 005 082**	**4 123 370**

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

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	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 2015-01-01	**500**	**-**	**1 485 099**	**1 485 599**	**245 909**	**1 731 508**
Årets resultat			405 914	405 914	189 383	595 297
Övrigt totalresultat		21 845	-	21 845	-	21 845
Summa totalresultat för året	**-**	**21 845**	**405 914**	**427 759**	**189 383**	**617 142**
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			30 117	30 117	-434 967	-404 850
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	**-**	**-**	**30 117**	**30 117**	**-434 967**	**-404 850**
Utgående eget kapital per 2015-12-31	**500**	**21 845**	**1 921 130**	**1 943 475**	**325**	**1 943 800**
Ingående eget kapital per 2016-01-01	**500**	**21 845**	**1 921 130**	**1 943 475**	**325**	**1 943 800**
Årets resultat			893 523	893 523	22 827	916 350
Övrigt totalresultat		57 603	-	57 603	-	57 603
Summa totalresultat för året	**-**	**57 603**	**893 523**	**951 126**	**22 827**	**973 953**
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			-1 934	-1 934	66 886	64 952
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	**-**	**-**	**-1 934**	**-1 934**	**66 886**	**64 952**
Utgående eget kapital per 2016-12-31	**500**	**79 448**	**2 812 719**	**2 892 667**	**90 038**	**2 982 705**

Kommentarer till koncernens balansräkning

Förvaltningsfastigheter
Kvalitenas materiella anläggningstillgångar består till största delen av förvaltningsfastigheter. Per 31 december 2016 uppgick värdet på förvaltningsfastigheter till 2 590 mkr (1 026). För ytterligare information se not 15.

Andelar i joint ventures och intresseföretag
Kvalitenas innehav av andelar i joint ventures och intresseföretag uppgick till 1 866 mkr (1 908) per 31 december 2016. De största innehaven per 31 december 2016 utgörs av Stendörren Fastigheter AB (publ) 462 mkr (433), D.Carnegie & Co AB 326 mkr (1 009) samt Sterner Stenhus Fastigheter AB 321 mkr (53).

Finansiella fordringar
De finansiella fordringarna består till största delen av utlåning till koncernföretag 366 mkr (194).

Andra långfristiga värdepappersinnehav
Posten består i allt väsentligt av Kvalitenas innehav av aktier i Scandi Standard AB 200 mkr (190) och aktier i Maha Energy AB 155 mkr (-). Noterade aktier är upptagna till börskursen per 31 december 2016 och den orealiserade värdeförändringen är redovisad i övrigt totalresultat.

Omsättningstillgångar
Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 451 mkr (305). Likvida medel uppgick per 31 december 2016 till 235 mkr (181).

Eget kapital
Per den 31 december 2016 uppgick koncernens egna kapital till 2 983 mkr (1 944) och soliditeten till 49,7% (47,1).

Räntebärande skulder
Koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 2 654 mkr (2 004). I enlighet med koncernens redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 13 mkr (14) av de räntebärande skulderna redovisats som periodiserade låneutgifter. Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 2 667 mkr (2 018), motsvarande en belåningsgrad om 44,2 procent (48,6). Räntebärande skulder består av skulder till kreditinstitut om 1 041 mkr (661), obligationslån om 836 mkr (600), checkräkningskrediter om 162 mkr (325) samt övriga räntebärande skulder om 628 mkr (432)

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatteskuld uppgick per 31 december 2016 till 160 mkr (39) samt uppskjuten skattefordran 5 mkr (16) och avser främst skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter samt orealiserade värdeförändringar av finansiella instrument. Koncernens underskottsavdrag som inte har värderats uppgår per årsskiftet till 554 mkr (304).

Övriga kortfristiga skulder
Utöver kortfristig del av räntebärande skulder om 1 592 mkr (1 130), uppgår övriga kortfristiga skulder till 191 mkr (115), och består väsentligen av leverantörsskulder, upplupna kostnader och förutbetalda hyror.

Koncernens rapport över kassaflöde

Tkr	Not 33	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		748 253	507 491
Realiserad värdeförändring derivat		-7 579	-8 382
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-921 592	-486 152
Betald inkomstskatt		2 678	-3 145
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		*-178 240*	*9 812*
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-16 921	30 080
Förändring av rörelseskulder		-131 175	-58 220
Kassaflöde från den löpande verksamheten		*-326 336*	*-18 328*
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter		-188 842	-227 344
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag		-306 772	-635 231
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar		-22 238	-110 088
Försäljning av förvaltningsfastigheter via dotterföretag		1 300	104 500
Försäljning av övriga materiella anläggningstillgångar		81 566	-
Förvärv av andelar i joint venture och intresseföretag		-314 957	-210 748
Försäljning av andelar i joint venture och intresseföretag		1 308 339	148 954
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-362 154	-475 184
Avyttring och återbetalning av finansiella anläggningstillgångar		31 620	170 934
Utdelning		13 824	182
Kassaflöde från investeringsverksamheten		*241 686*	*-1 234 025*
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		1 471 547	1 580 217
Amortering av lån		-1 352 486	-262 402
Återbetalning av övriga lån och depositioner		-	350
Avyttring av aktier till innehav utan bestämmande inflytande		19 435	71 748
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		*138 496*	*1 389 913*
Årets kassaflöde		**53 846**	**137 560**
Likvida medel vid årets ingång		181 122	43 562
Likvida medel vid årets utgång		234 968	181 122

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	Not 1,2,34,35	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	4 637	2 555
Övriga rörelseintäkter	4	900	-
		5 537	*2 555*
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	5	-331	-184
Övriga externa kostnader	7	-49 646	-28 420
Personalkostnader	6	-1 045	-1 167
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	8	-4 658	-2 156
		-55 680	*-31 927*
Rörelseresultat		**-50 143**	**-29 372**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	-55 928	-58 750
Resultat från andelar i intresseföretag	10	797 534	83 586
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-3 459	2 076
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	39 605	26 967
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-129 039	-74 760
		648 713	*-20 881*
Resultat efter finansiella poster		**598 570**	**-50 253**
Bokslutsdispositioner	13	-10 519	-1 570
Resultat före skatt		**588 051**	**-51 823**
Skatt på årets resultat	14	-	-
Årets resultat		**588 051**	**-51 823**

Rapport över totalresultat för moderbolaget

Tkr	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Årets resultat	**588 051**	**-51 823**
Övrigt totalresultat	0	0
Summa övrig totalresultat	**0**	**0**
Totalresultat för året	**588 051**	**-51 823**

Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not 1,2,34,35	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	15	17 470	1 682
Inventarier, verktyg och installationer	16	162	103 190
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	437	786
		18 069	**105 658**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	19	544 933	263 987
Fordringar hos koncernföretag	24,36	715 081	526 957
Andelar i intresseföretag	20	1 152 989	1 298 016
Fordringar hos intresseföretag	23,36	105 582	170 843
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	334 560	186 012
Övriga långfristiga fordringar	22	46 367	8 771
		2 899 512	**2 454 585**
Summa anläggningstillgångar		*2 917 581*	*2 560 243*
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	3	-	809
Fordringar hos koncernföretag	36	197 142	11 242
Fordringar hos intresseföretag	36	87 493	28 602
Skattefordran		860	862
Övriga fordringar		37 334	28 856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	21 583	8 960
		344 412	**79 331**
Kassa och bank		65 116	177 035
Summa omsättningstillgångar		*409 528*	*256 366*
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 327 109**	**2 816 609**

Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1,2,34,35		
Eget kapital	26		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		500	500
Reservfond		40	40
Summa bundet eget kapital		*540*	*540*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 271 595	1 323 418
Årets resultat		588 051	-51 823
Summa fritt eget kapital		*1 859 646*	*1 271 595*
Summa eget kapital		**1 860 186**	**1 272 135**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	27	676 005	866 345
Summa långfristiga skulder		*676 005*	*866 345*
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	27	570 883	613 966
Leverantörsskulder		5 791	3 718
Skulder till koncernföretag	36	130 911	1 725
Skulder till intresseföretag	36	20 264	18 589
Övriga skulder		41 269	13 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	21 800	26 976
Summa kortfristiga skulder		*790 918*	*678 129*
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 327 109**	**2 816 609**

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

Moderbolagets förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
	Aktiekapital	**Reservfond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	
Tkr					
Ingående eget kapital 2015-01-01	**500**	**40**	**259 665**	**1 063 754**	**1 323 958**
Föregående års resultat omföres			1 063 754	-1 063 754	0
Årets resultat				-51 823	-51 823
Belopp vid årets utgång 2015-12-31	**500**	**40**	**1 323 418**	**-51 823**	**1 272 135**
Ingående eget kapital 2016-01-01	**500**	**40**	**1 323 418**	**-51 823**	**1 272 135**
Föregående års resultat omföres			-51 823	51 823	0
Årets resultat				588 051	588 051
Belopp vid årets utgång 2016-12-31	**500**	**40**	**1 271 595**	**588 051**	**1 860 186**

Moderbolagets kassaflödesanalys

Tkr	Not 33	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-50 143	-29 372
Justering för poster som inte är kassaflödespåverkande		9 750	3 511
Erhållna räntor		11 529	7 446
Betalda räntor		-118 385	-56 748
Betald inkomstskatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		*-147 249*	*-75 163*
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		14 335	3 716
Förändring av rörelseskulder		-66 296	9 203
Kassaflöde från den löpande verksamheten		*-199 210*	*-62 244*
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-24 025	-99 484
Förskott anläggningstillgångar		-	-349
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		81 566	-
Förvärv av aktier i dotterföretag		-40 565	-85 525
Försäljning av aktier i dotterföretag		15	198 492
Förvärv av aktier i intresseföretag		-315 181	-216 222
Försäljning av aktier i intresseföretag		1 308 339	148 954
Förvärv av andra långfristiga värdepappersinnehav		-65 227	-199 291
Försäljning av andra långfristiga värdepappersinnehav		-	23 347
Lämnade lån		-765 136	-404 652
Återbetalning av lämnade lån		28 620	147 587
Erhållna utdelningar och återbetalda aktieägartillskott		13 824	33 682
Kassaflöde från investeringsverksamheten		*222 230*	*-453 461*
Finansieringsverksamheten			
Upptagande av lån		927 090	685 611
Amortering av lån		-1 062 029	-3 728
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		*-134 939*	*681 883*
Årets kassaflöde		**-111 919**	**166 178**
Likvida medel vid årets ingång		177 035	10 857
Likvida medel vid årets utgång		65 116	177 035

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänt om bolaget

Kvalitena AB (publ), org.nr 556527-3314, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Lidköping. Moderbolagets postadress är Strandvägen 5a, 114 51 Stockholm. Kvalitena koncernen har givit ut obligationslån om 850 mkr varav 500 mkr med notering på Nasdaq OMX Stockholm och 250 mkr med notering på Nasdaq First North.
Koncernredovisningen för år 2016 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen. .

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler.

Nya standarder och tolkningar som trätt i kraft 2016

Inga nya redovisningsprinciper med någon väsentlig inverkan på koncernens redovisning har tillämpats från 1 januari 2016. Ändringar i ÅRL och IAS 1 har i bergränsad omfattning påverkat utformning av de finansiella rapporterna.

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

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

IFRS 9 Financial Instruments. Standarden antogs av EU i november 2016 och träder i kraft för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2018. Standarden ersätter IAS 39 Finansiella instrument; Redovisning och värdering. Standarden innehåller nya principer för klassificering och värdering av finansiella tillgångar. Värderingen baseras på bolagets syfte med innehavet av tillgången samt på det kassaflöde som den genererar. Vidare innebär standarden ändrade principer för nedskrivning och reservering av kreditförluster där utgångspunkten är de förväntade förlusterna istället för inträffade förluster som i IAS 39. Kvalitena gör bedömningen att standarden bör få en begränsad effekt på koncernens redovisning och finansiella rapporter, men en mer detaljerad utvärdering kommer att ske under 2017.

IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers. Standarden träder i kraft för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2018 eller senare och ska tillämpas retroaktivt. Standarden ersätter dagens standarder som hanterar intäkter (IAS 11 Entreprenadavtal, IAS 18 Intäkter) och tillhörande tolkningar. Standarden bygger på principen att en intäkt ska redovisas när en utlovad vara eller tjänst överförts till kund, det vill säga när kunden erhållit kontroll över denna, vilket kan ske över tid eller vid en viss tidpunkt. Intäkten ska utgöras av det belopp som bolaget förväntar sig bli ersatt i utbyte för de levererade varorna eller tjänsterna. Kvalitena har intäktsströmmar i huvudsak från hyresavtal men övriga avtal kan förekomma. Kvalitenas bedömning är att IFRS 15 inte kommer att påverka redovisningen av koncernens hyresintäkter i någon större utsträckning. Däremot kan redovisningen av koncernens eventuella övriga intäkter komma att påverkas av när i tiden intäkterna ska redovisas. Kvalitena kommer också att påverkas av de nya västentligt utökade tilläggsupplysningarna. Någon kvantitativ effekt har inte beräknats, utan Kvalitena kommer att genomföra det arbetet under 2017.

IFRS 16 Leases. IFRS 16 träder i kraft för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2019 eller senare. EU förväntas godkänna standarden under 2017. IFRS 16 ersätter IAS 17 Leasingavtal och tillhörande tolkningar. Enligt den nya standarden ska en leasingtagare redovisa tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal i balansräkningen. Undantaget är avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Leasetagaren ska vidare dela upp kostnaden i räntebetalningar hänförliga till leasingskulden samt avskrivningar på tillgången, vilka redovisas i resultatet. Redovisningen för leasegivaren kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Kvalitenas omfattning i egenskap av leasingtagare är relativt begränsad och Kvalitena gör preliminärt bedömningen att de, baserat på befintliga kontrakt, ej väsentligen kommer att påverkas. Under 2017 kommer Kvalitena att slutligt fastställa eventuella effekter.

Förutsättningar vid upprättandet av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterbolag. De viktigaste redovisningsprinciperna som används vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter sammanfattas nedan. Årsredovisningen har upprättats med antagande om fortsatt drift (going concern).

Klassificering

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

Konsolideringsprinciper

Dotterbolag

Dotterbolag är bolag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget Kvalitena. Dotterbolag är alla de bolag (inklusive bolag för särskilt ändamål) där koncernen är exponerad för rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över Bolaget. Detta följer vanligen av ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtten. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat bolag. Dotterbolag konsolideras från och med den dag då bestämmande inflytandet uppnås och konsolidering upphör från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Förvärv av rörelse innebär att förvärvet avser köp av ett bolag eller flera bolag med fastigheter inklusive övertagande av personal och interna processer. Rörelseförvärv redovisas i förekommande fall i enlighet med förvärvsmetoden. Det överskott som utgörs av skillnaden mellan överförd ersättning och det verkliga värdet på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas som goodwill. När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av tillgångar, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Klassificering av förvärv och goodwill

Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier: Förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Stor förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv.
Vid rörelseförvärv utgår full uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde. Goodwill uppkommer huvudsakligen genom att uppskjuten skatt beräknas enligt redovisningsmässiga regler och inte på det värde uppskjuten skatt åsätts mellan parter vid transaktioner. Redovisningsmässigt beräknas uppskjuten skatt på skillnaden mellan verkliga värden och skattemässiga värden. Vid transaktioner värderas uppskjuten skatt vanligen baserat på sannolikheten att denna kommer att förfalla till betalning samt en tidsfaktor när eventuell betalning kommer att ske. Prövning av nedskrivningsbehov av goodwill görs årligen.
När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Fastigheter och finansiella instrument är värderade till verkligt värde. Övriga poster har inte omvärderats. Uppskjuten skatt redovisas inte på de initiala temporära skillnaderna. Full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet. Under 2016 har samtliga förvärv redovisats som tillgångsförvärv.

Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering

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

Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden

Intresseföretag

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

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

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

Samarbetsarrangemang

Som samarbetsarrangemang räknas gemensamt ägda företag där Kvalitena innehar 50% av rösterna och där parterna har ett gemensamt bestämmande inflytande. Beroende på förutsättningarna redovisas innehaven som joint ventures eller som gemensamt bedriven verksamhet.

Förändringar i ägarandel i ett dotterföretag utan förändring av bestämmande inflytande

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

Försäljning av dotterbolag
När koncernen inte längre har ett bestämmande inflytande, värderas kvarvarande innehav till verkligt värde vid tidpunkt när den förlorar bestämmande inflytandet. Ändring i redovisat värde redovisat i resultaträkningen. Det verkliga värdet används som det första redovisade värdet och utgör grund för den fortsatta redovisningen av det kvarvarande innehavandet som intresseföretag, joint venture eller finansiell tillgång.

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

Intäkter
Nettoomsättning
Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Hyresrabatter periodiseras över hyresavtalets löptid. Hyrestillägg redovisas i den period som tillägget avser. Tillägg baserade på förbrukning preliminärdebiteras och intäktsredovisas i den period tillägget avser med regelbunden avräkning mot faktisk kostnad. Som nettoomsättning redovisas även intäkter från fakturerad hyresförvaltning samt övriga fakturerade tjänster och kostnadsersättningar.

Intäkter från fastighetsförsäljning
Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Den realiserade värdeförändringen för sålda fastigheter bygger på skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde, vid senaste bokslutstillfället och det pris som fastigheterna har sålts för. Tidigare års upparbetade orealiserade värdeförändringar ingår i fastigheternas verkliga värde och synliggörs därför inte i den realiserade värdeförändringen.

Segmentsredovisning
Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernens verksamhet omfattar förvaltning av ett relativt homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga och uppföljning av koncernens verksamhet sker härav som ett segment. Alla anläggningstillgångar finns i Sverige och all intäktsgenerering sker inom Sveriges gränser.

Rörelsekostnader
Fastighetskostnader
Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

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

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

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

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

Skatter
Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive i eget kapital.

Aktuell inkomstskatt
Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder faställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjuten inkomstskatt
Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs via bolag, redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när de inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns legal rätt att kvitta kortfristiga skattefordringar mot kortfristiga skatteskulder och den uppskjutna skatten är hänförlig till samma enhet i koncernen och samma skattemyndighet. Den aktuella skatten och den uppskjutna skatten har beräknats efter den gällande skattesatsen 22 procent.

Finansiella instrument
Finansiella instrument består av fem grupper: lånefordringar och kundfordringar, finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen , finansiella tillgångar som kan säljas, finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen samt finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller, eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderas bolaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. För att fastställa verkligt värde på räntederivat används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2. i IFRS 13. Inga omklassificeringar inom IFRS olika värderingshierkier har skett under 2016.

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

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

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen
Denna klass av finansiella instrument utgörs av finansiella tillgångar som innehas för handel. En finansiell tillgång klassas i denna kategori om den förvärvats huvudsakligen i syfte att säljas inom kort.
Derivatinstrument ingår alltid i denna klass utom i det fall derivatet utgör en del i en säkringstransaktion. Samtliga av koncernens derivat för räkenskapsåren 2015 respektive 2016 ingår i denna kategori.

Finansiella tillgångar som kan säljas
I denna klass återfinns finansiella tillgångar som kan säljas och som inte är derivat. Finansiella instrument i denna kategori värderas till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i övrigt totalresultat. Koncernen har värdepapper i denna kategori som 2016 och 2015 har redovisats mot övrigt resultat i koncernen.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen
I denna klass återfinns derivatinstrument som inte utgör säkringsredovisning.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Leverantörsskulder och liknande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde.

Rapport över kassaflöden
Rapport över kassaflöden är upprättad enligt indirekt metod. Kassaflöden från realiserade värdeförändringar i samband med försäljning av fastigheter redovisas tillsammans med övrig försäljningslikvid under investeringsverksamheten. Köp och försäljning av fastigheter via bolag som är tillgångsförvärv redovisas på separat rad som förvärv av koncernföretag/fastigheter respektive försäljning av koncernföretag/fastigheter. Försäljningsomkostnader redovisas under investeringsverksamheten som ett avdrag från försäljningsersättningen det år likvidflödet sker. Förvärvsutgifter redovisas på motsvarande sätt i investeringsverksamheten.

Likvida medel
Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Långfristiga fordringar, kundfordringar och övriga fordringar
Långfristiga fordringar och övriga fordringar är fordringar som innehas utan avsikt att idka handel med fordringsrätten. Om den förväntade innehavstiden är längre än ett år utgör de långfristiga fordringar och om den är kortare utgör de kortfristiga fordringar och kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Nedskrivning av kundfordran sker när det finns risk för att hela eller delar av fordran ej erhålls. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

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

Materiella anläggningstillgångar
Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde i enlighet med IFRS 13 nivå . Se även not 15. Kvalitena värderar sitt fastighetsbestånd enligt följande. Förvaltningsfastigheter värderas externt en gång per år samt interna bedömningar i samband med kvartalsrapportering. Värderingsmodellen som används är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnadern under produktionstiden.

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

Avskrivningsprinciper maskiner och inventarier
Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Beräknade nyttjandeperioder;- maskiner och inventarier fem till tjugo år. Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

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

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

Utdelningar
Lämnad utdelning
Utdelningar redovisas som minskning av eget kapital och skuld efter det att årsstämman/extra bolagsstämma godkänt utdelningen.

Erhållen utdelning
Se nedan under moderbolagets redovisningsprinciper.

Ersättningar till anställda
Ersättningar till anställda i form av kontant lön, bonus och pensionsinbetalningar redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Motsvarande gäller även sociala kostnader såsom arbetsgivaravgifter, semesterlön, betald sjukfrånvaro etc.

Pensioner och andra ersättningar efter anställning kan klassificeras som avgiftsbestämda planer eller förmånsbestämda planer. Kvalitenas åtagande för pensioner utgörs av avgiftsbestämda planer, vilka fullgörs genom fortlöpande utbetalningar till fristående myndigheter eller organ vilka administrerar planerna. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår. Endast avgiftsbestämda planer finns per balansdagen.

Avsättningar
En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

Eventualförpliktelser
En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Utländsk valuta
Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Monetära tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs. Transaktioner i utländsk valuta har varit begränsade.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, redovisning för juridisk person. Även av rådet för finansiell rapporterings uttalanden gällande för noterade bolag tillämpas. RFR 2, innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till IFRS. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

I de fall moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta nedan.

Byggnader och mark

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

Finansiella instrument

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

Andelar i dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Värdet på andelarna i dotterbolag prövas kontinuerligt. Om det bokförda värdet på andelarna överstiger det koncernmässiga görs en nedskrivning som belastar resultatet.

Andelar i joint venture och intresseföretag

Andelar i intresseföretag värderas utifrån anskaffningsvärde. I de fall det redovisade värdet avseende investeringen överstiger anskaffningsvärdet, sker nedskrivning.

Koncernbidrag och aktieägartillskott för juridiska personer

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln, dvs, som bokslutsdisposition i enlighet med RFR 2/IAS 27. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras som aktier i dotterbolag hos givaren, i den mån nedskrivning inte erfordras.

Erhållen utdelning

Utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Enligt RFR 2 får moderbolag redovisa anteciperad utdelning från dotterbolag i det fall moderbolaget har rätt att ensamt besluta om värdeöverföringens storlek och moderlaget, innan dess finansiella rapporter publiceras, fattat beslut beträffande värdeöverföringens storlek.

Eventualförpliktelser

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag och intressebolag.

Uppställningsform för resultat- och balansräkning

Moderbolaget följer årsredovisningslagens uppställningsform för resultat- och balansräkningen, vilket bland annat innebär en annan uppställningsform för eget kapital.

Not 2 Redogörelse för omklassificering av resultaträkningen för räkenskapsåret 2015

Då en väsentlig förändring av verksamhetens inriktning skett under räkenskapsåret 2016 beslutade styrelsen om att förändra resultaträkningens uppställningsform samt poster för att ge en mera rättvisande bild av bolagets resultat. Nedan följer en redogörelse för denna omklassificering av resultaträkningen för räkenskapsåret 2015.

Tkr		2015 enligt årsredovisning 2015	Omklassificering	2015 enligt årsredovisning 2016	
Hyresintäkter	1	393 184	13 883	407 067	Nettoomsättning
Övriga rörelseintäkter	1	16 011	-13 883	2 128	Övriga intäkter
		409 195		**409 195**	
Fastighetskostnader		-150 599		-150 599	Fastighetskostnader
Driftnetto		**258 596**			
Central administration	2	-80 207	41 021	-39 186	Personalkostnader
Projektutvecklingskostnader	2	-8 173	8 173		
Övriga rörelsekostnader	2	-7 777	-45 313	-53 090	Övriga externa kostnader
	2		-3 881	-3 881	Avskrivningar
	3			345 053	Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag
				507 492	**Rörelseresultat**
Finansiella intäkter		22 508		22 508	Finansiella intäkter
Finansiella kostnader		-180 166		-180 166	Finansiella kostnader
				-157 658	**Finansnetto**
Förvaltningsresultat		**4 781**		**349 834**	**Resultat efter finansiella poster**
Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag	3	345 053			
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		328 832		328 832	Värdeförändring förvaltningsfastigheter
Värdeförändring finansiella instrument		-12 507		-12 507	Värdeförändring finansiella instrument
Resultat före skatt		**666 159**		**666 159**	**Resultat före skatt**
Skatt på årets resultat		-70 862		-70 862	Skatt på årets resultat
Årets resultat		**595 297**		**595 297**	**Årets resultat**

Kommentarer till omklassificeringar i resultaträkningen 2015

1. Nettoomsättning och övriga intäkter (Hyresintäkter och övriga rörelseintäkter)

Omklassificerat fakturerad hyresförvaltning samt övriga fakturerade tjänster med totalt 13,9 mkr till nettoomsättning från övriga rörelseintäkter. Posten nettoomsättning innefattar hyresintäkter 393,2 mkr, fakturerad hyresförvaltning 11,6 mkr samt övriga fakturerade tjänster 2,3 mkr.

2. Personalkostnader, övriga externa kostnader och avskrivningar (Central administration, projektutvecklingskostnader och övriga rörelsekostnader)

Personalkostnader uppgår till 39,2 mkr omklassificerat från central administration. Till posten övriga externa kostnader totalt 53,1 mkr har omklassificerats projektutvecklingskostnader 8,2 mkr, övriga rörelsekostnader 6,8 mkr samt central administration 38,1 mkr. Avskrivningar 3,9 mkr har omklassificerats från central administration 2,9 mkr och från övriga rörelsekostnader 1,0 mkr.

3. Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag

Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag uppgår till 345,1 mkr ingår numera i rörelseresultatet.

Not 3 Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument

Kvalitenas verksamhet finansieras förutom av eget kapital av externt tillhandahållet kapital. Kapitalkostnaden utgör Kvalitenas enskilt största kostnad. Som en följd av detta exponeras Kvalitena för ett antal finansiellt relaterade risker, däribland pris-, ränte-, finansierings och kreditrisk. Koncernens finansieringspolicy reglerar hur de finansiella riskerna ska hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. I det fall inget annat anges avser nedanstående angivna belopp koncernen.

Prisrisk
Prisrisk avser risken för att verkligt värde på/eller framtida kassaflöden på ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser (andra än sådana som härrör från ränta- eller valutarisk). Kvalitenas innehav i noterade och onoterade bolag, som ej klassificeras som intressebolag eller joint venture, klassificeras som tillgångar som kan säljas. En vinst eller förlust på en finansiell tillgång i denna kategori redovisas i övrigt totalresultat, med untatag av eventuella nedskrivningar. Nedskrivningar sker om värdeminskningen bedöms att vara långvarig och betydande. En sådan nedskrivning redovisas i resultaträkningen. En förändring av marknadspris på dessa tillgångar illustreras i nedstående tabell för +/- 2,5 resp. +/- 5 procentenheter.

Känslighetsanalys

Mkr	-5,0%	-2,5%	2,5%	5,0%
Värdepapper redovisade till verkligt värde	-21,8	-10,9	10,9	21,8

Ränterisk
Ränterisk är risken att verkligt värde, eller framtida kassaflöden, från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor.Räntekostnader är en av bolagets mest väsentliga kostnadsposter och uppgick vid årets utgång till totalt 141,1 mkr (172). Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 2 654 mkr (2 004). I enlighet med Kvalitenas redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 13 mkr (14) av de räntebärande skulderna redovisats som förutbetald ränta. Rensat för denna periodisering uppgår således de totala räntebärande skulderna till 2 667 mkr (2 018). Koncernens enskilda största lån utgörs av det icke säkerhetsställda obligationslånet om 500 mkr med en rörlig räntesats om 6,5%+stibor3m, för ytterligare information se not 27. Koncernen hade vid periodens utgång fastförräntade låneavtal om 26,7 % av den totala lånestocken. Det verkliga värdet av långfristiga fastförräntade lån givet en rörlig ränta i paritet med obligationsräntan (f.n 6,5%+ Stibor3m) och gällande kapitalbindning motsvarar 732,4 mkr vid periodens utgång för dessa lån där redovisat värde uppgår til 713,0 mkr. Se not 34. För att ytterligare begränsa effekter av ränteförändringar har motsvarande 5,8 % (155 mkr) säkrats med räntederivat (swap). Givet exponeringen vid årets utgång skulle en förändring av marknadsräntan om 100 bps medföra en ökad räntekostnad om 7,4 mkr, givet nuvarande räntebindning om 8,24 månader (6,35) och inkluderat ingångna derivatavtal. Räntebindningsstrukturen vid periodens utgång framgår av nedanstående tabell. Avseende ränteintäkter hänförliga till koncernes utlåning, i huvudsak till moderbolag och intressebolag, så är i all väsentlighet utlåningen fastförräntad och således föreligger det ingen ränterisk hänförlig till eventuella förändringar i marknadsräntor.

Räntebindningsstruktur 2016-12-31
Kvalitena koncern
Jämförelsetal föregående år inom parantes.

Förfallotidpunkt (År)	*Volym (Mkr)*		*Snittränta (%)**	*Andel (%)*
2016	-	(1879)	-	-
2017	2 005,3	-	4,9	75,2
2018	509,0	(9)	6,5	19,1
2019	153,0	(130)	8,3	5,7
2020	-	-	-	-
2021-	-	-	-	-
Summa	**2 667,3**	**(2 018)**	**5,7**	**100,0**

*) inkluderat effekter av räntederivat

Räntebindningsstruktur 2016-12-31

Kvalitena moderbolag

Jämförelsetal föregående år inom parantes.

Förfallotidpunkt (År)	*Volym (Mkr)*		*Snittränta (%)**	*Andel (%)*
2016	-	(1355)	-	-
2017	600,3	-	8,7	47,9
2018	500,0	(9)	6,5	39,9
2019	153,0	(130)	8,3	12,2
2020	-	-	-	-
2021-	-		-	
Summa	**1 253,3**	**(1 494)**	**7,8**	**100,0**

*) inkluderat effekter av räntederivat

Finansiella derivatinstrument

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

Räntederivat 2016-12-31

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

Räntederivat 2015-12-31

Startdag	*Förfallodag*	*Nominellt belopp (Mkr)*	*Orealiserad värdeförändring (Mkr)*
2013-09-17	2018-09-17	155,0	-18,4
Summa		**155,0**	**-18,4**

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

Finansierings, refinansierings- och likviditetsrisk
Kvalitenas direkta finansieringsrisk bedöms vara låg då Kvalitena har hög soliditet om 50% (47%) och dess huvudsakliga tillgångsmassa främst består av marknadsnoterade innehav samt innerstadsfastigheter och likvida medel. Den indirekta finansieringsrisken, i intressebolagen, kan komma att påverka dessa bolags värde negativt och därmed Kvalitena via dess ägande.
Med refinansierings- och likviditetsrisk avses risken att kostnaden blir högre och finansieringsmöjligheterna begränsade när lån ska omsättas samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Koncernen minimerar risken genom en soliditet, som sett över tiden, ska uppgå till minst 30% på koncernnivå. Merparten av lånen upptas från kreditgivare med hög kredit rating. Kvalitena uppfyller med marginal samtliga finansiella åtaganden i befintliga kreditavtal. Kapitalbindningsstrukturen för koncernens lån per den 31 december 2016 framgår på nästkommande sida.

Kapitalbindningsstruktur 2016-12-31
Kvalitena koncern
Jämförelsetal föregående år inom parantes.

Förfallotidpunkt (år)	*Lånebelopp (Mkr)*		*Andel (%)*
2016	-	(1 134,7)	-
2017	1 588,50	(124,3)	59,6
2018	535,8	(606,0)	20,1
2019	535,2	(153,0)	20,1
2020	7,8	-	0,3
2021-	-	-	-
Summa	**2 667,30**	**(2 018,0)**	**100,0**

Kapitalbindningsstruktur 2016-12-31
Kvalitena moderbolag
Jämförelsetal föregående år inom parantes.

Förfallotidpunkt (år)	*Lånebelopp (Mkr)*		*Andel (%)*
2016	-	618,6	-
2017	574,3	116,3	45,8
2018	526	606,0	42,0
2019	153	153,0	12,2
2020	-	-	-
2021-	-	-	-
Summa	**1 253,3**	**1 494**	**100,0**

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 13,8 (19,0) månader.
Kortfristiga skulder förfaller i allt väsentligt till betalning inom 360 dagar från balansdagen. Lån från kreditinstitut antas refinansieras alternativt förlängas vid förfall. Beräknat belopp att amortera enligt befintliga låneavtal uppgår till 540,5 mkr (271,4) för koncernen samt 393,5 mkr (266,0) för moderbolaget.

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

Exponering avseende kreditrisk

	Koncern 2016-12-31	Koncern 2015-12-31	Moderbolaget 2016-12-31	Moderbolaget 2015-12-31
Kundfordringar	21 883	14 918	-	809
Fordringar hos koncernföretag	365 861	194 328	912 223	538 199
Fordringar hos joint venture och intressebolag	297 990	344 062	193 075	199 445
Övriga långfristiga fordringar	43 456	22 332	46 367	8 771
Övriga kortfristiga fordringar	60 133	38 208	37 334	28 856
Upplupna intäkter	25 028	19 225	20 579	6 957
Likvida medel, kassa och bank	234 968	181 122	65 116	177 035
Summa	**1 049 319**	**814 195**	**1 274 694**	**960 072**

Förfallotider för kundfordringar anges nedan. För övriga fordringar ovan är ingen förfallen till betalning. Merparten förfaller vid anmodan. Samtliga löper med fast ränta. Redovisat värde bedöms dock i allt väsentligt motsvaras av verkligt värde. Inga säkerheter finns per 2016-12-31.

Nedskrivningar
Ackumulerade nedskrivningar har skett av kundfordringar enligt följande:

Tkr	Koncern 2016	Koncern 2015	Moderbolag 2016	Moderbolag 2015
Kundfordringar	24 544	31 635	-	809
Reserv osäkra kundfordringar	-2 661	-16 717	-	-
Summa kundfordringar	**21 883**	**14 918**	**0**	**809**
Förfallostruktur kundfordringar				
Förfallet 0-29 dgr	17 169	3 248	-	125
Förfallet 30-89 dgr	3 123	712	-	-
Förfallet 90- dgr	4 252	27 675	-	684
Reserv osäkra kundfordringar	-2 661	-16 717	-	-
Summa kundfordringar	**21 883**	**14 918**	**0**	**809**

Av kundfordringar äldre än 90 dagar, 1,6 mkr (11), och ej nedskrivna avses i huvudsak dels moms avseende nedskrivna fordringar, 0,6 mkr (4,2), samt innehållna fordringar ej avslutade projekt i intressebolag, (4,1 mkr).

Not 4 Intäkternas fördelning

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

Tkr	Koncern 2016	Koncern 2015	Moderbolag 2016	Moderbolag 2015
Hyra bostäder	5 332	5 724	222	220
Hyra lokaler	62 605	377 783	-	-
Hyra garage och parkeringsplatser	18	1 640	-	-
Uteblivna hyror bostäder, ombyggnadsvakans	-	-112	-	-
Övriga fakturerade tjänster och kostnadsersättningar	10 390	22 032	4 415	2 335
Summa nettoomsättning	**78 345**	**407 067**	**4 637**	**2 555**

För räkenskapsåret 2016 uppgick koncernens nettoomsättning till 78,3 mkr (407,1) vilket avser hyresintäkter för uthyrda lokaler och bostäder 68 mkr (393,2) samt fakturerade tjänster och kostnadsersättningar 10,4 mkr (13,9). I hyresintäkten för lokaler ingår tillägg som debiterats till hyresgäst såsom kostnader för värme, el, fastighetsskatt och indexuppräkning av grundhyran. Jämförelseåret 2015 har justerats och omfattar numera total nettoomsättning 407,1 mkr vilket är en ökning med 13,9 mkr avseende fakturerad hyresförvaltning samt övriga fakturerade tjänster.

Koncernens största hyresgäst 2016, Svenskt Tenn AB svarade för 12% av årets totala hyresintäkter.

Hyreskontraktens förfallostruktur
Hyreskontraktens förfallostruktur visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller per år.
Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens årsvärde. Koncernens viktade hyresduration för aktiva komersiella kontrakt uppgår till 5,6 år.

Förfalloår	Antal avtal	Yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Andel
2017	53	3 204	7,4	6,0%
2018	28	9 700	9,1	7,4%
2019	18	14 267	9,1	7,3%
2020	23	20 829	9,6	7,7%
2021	15	19 018	10,6	8,5%
>2021	27	52 050	40,9	32,9%
Bostäder	110	9 085	15,2	12,2%
Vakanser	27	43 310	22,4	18,0%
	301	**171 463**	**124,4**	**100,0%**

Avtalade framtida hyresintäkter	Årshyra, mkr*
Avtalade hyresintäkter år 1	74,5
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	219,4
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	216,5
Delsumma	510,4
Bostäder	14,9
Summa	525,3

** Avser endast bashyra, ej index och eventuella tillägg*

Övriga intäkter

Tkr	Koncern 2016	Koncern 2015	Moderbolag 2016	Moderbolag 2015
Resultat vid avyttring av koncernens tillgångar	90	10	-	-
Återförda skulder och reserver	3 382	-	-	-
Övrigt	2 344	2 118	900	-
Summa övriga intäkter	**5 816**	**2 128**	**900**	**-**

Not 5 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick 2016 till 28,8 mkr (150,6). I detta belopp ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt samt indirekta fastighetskostnader för fastighetsadministration såsom hyresadministration, förvaltningskostnader och uthyrningskostnader. I flertalet av de kommersiella lokalhyreskontrakten avtalas att hyresgästen står för vissa fastighetskostnader, i vissa fall har även tecknats så kallade " triple netavtal" vilket innebär att hyresgästen själv är avtalspart och står för alla drift- och underhållskostnader.

Tkr	Koncern 2016	Koncern 2015	Moderbolag 2016	Moderbolag 2015
El- och värmekostnader	-6 906	-33 652	-95	-113
Driftskostnader	-5 078	-31 571	-23	-23
Reparation och underhåll	-2 429	-19 051	-201	-42
Fastighetsskatt	-3 500	-12 848	-8	-6
Tomträttsavgäld	-122	-5 214	-	-
Övriga fastighetskostnader	-10 760	-48 263	-4	-
Summa fastighetskostnader	**-28 795**	**-150 599**	**-331**	**-184**

Drift- och underhållskostnader
I drift- och underhållskostnader ingår kostnader för bland annat el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, reparationer och underhåll. I de fall fastighetsägaren tecknar avtal för drift- och underhållskostnader vidaredebiteras i många fall lokalhyresgästen i form av tillägg till hyran. Driftskostnaderna uppgick under år 2016 till 12,0 mkr (65,2) och underhållskostnaderna uppgick till 2,4 mkr (19,1).

Fastighetsskatt
I Sverige är fastighetsskatten en statlig skatt som betalas årsvis i procent av fastställda taxeringsvärden. För lokaler som klassificeras som lager-/industrilokaler utgår fastighetsskatt med 0,5% av taxeringsvärdet. För kontors-/butikslokaler uppgår fastighetsskatten till 1% av taxeringsvärdet. För bostäder utgår en fastighetsavgift som uppgår till 1 268 kr (1 243) per lägenhet. Fastighetsskatten uppgick 2016 till 3,5 mkr (12,8).

Tomträttsavgäld
Tomträttsavgäld är den årliga avgäld som Fastighetsägaren betalar för upplåtelse av mark. Tomträttsavgälder uppgick under år 2016 till 0,1 mkr (5,2). Vid årets slut finns fyra fastigheter upplåtna med tomträtt.

Not 6 Medelantal anställda, personalkostnader, pensioner och övrigt

	Koncern 2016	Koncern 2015	Moderbolag 2016	Moderbolag 2015
Medelantal anställda koncernen:				
Män	22,0	27,0	-	-
Kvinnor	7,0	11,0	-	-
Summa	**29,0**	**38,0**	**0**	**0**

	Koncern 2016-12-31		Koncern 2015-12-31		Moderbolag 2016-12-31		Moderbolag 2015-12-31	
Könsfördelning inom företagsledningen:	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Styrelseledamöter	-	4	-	4	-	4	-	4
Övriga ledande befattningshavare	-	3	-	3	-	-	-	-
	0	**7**	**0**	**7**	**0**	**4**	**0**	**4**

Tkr	Koncern 2016	Koncern 2015	Moderbolag 2016	Moderbolag 2015
Löner och andra ersättningar:				
Styrelse och verkställande direktör	3 100	3 267	1 000	1 167
Övriga anställda	14 753	20 433	-	-
	17 853	**23 700**	**1 000**	**1 167**
Sociala kostnader:				
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	347	334	-	-
Pensionskostnader för övriga anställda	1 813	3 098	-	-
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 425	7 255	-	-
	7 585	**10 687**	**0**	**0**

Ersättningar och övriga förmåner till styrelse och ledande befattningshavare 2016:	Lön/arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
Styrelseordförande , Lars Andersson	-	-	-	-
Verställande direktör, Knut Pousette	1 500	-	251	1 751
Styrelseledamot, Thomas Kjessler	600	70	96	766
Styrelseledamot, Seth Lieberman	1 000	-	-	1 000
Övriga ledande befattningshavare, 3st	2 988	141	954	4 083
	6 088	**211**	**1 301**	**7 600**

Ersättningar och övriga förmåner till styrelse och ledande befattningshavare 2015:	Lön/arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
Styrelseordförande , Lars Andersson	-	-	-	-
Verställande direktör, Knut Pousette	1 500	-	231	1 731
Styrelseledamot, Thomas Kjessler	600	50	103	753
Styrelseledamot, Seth Lieberman	1 167	-	-	1 167
Övriga ledande befattningshavare, 3st	4 196	45	1 222	5 463
	7 463	**95**	**1 556**	**9 114**

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

Not 7 Övriga externa kostnader

I övriga externa kostnader ingår bl a kostnader för koncernledning, styrelse, data, marknadsföring, finansiella rapporter, revisionsarvode.

Till koncernens revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

Tkr	Koncern 2016	Koncern 2015	Moderbolag 2016	Moderbolag 2015
Mazars SET Revisionsbyrå AB				
Revisionsuppdrag	4 009	2 879	2 319	2 282
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-	-	-
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga tjänster	-	-	-	-
Summa	**4 009**	**2 879**	**2 319**	**2 282**
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	-	1 067	-	-
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-	-	-
Skatterådgivning	-	58	-	-
Övriga tjänster	-	61	-	-
Summa	**0**	**1 186**	**-**	**-**
Övriga bolag				
Revisionsuppdrag	20	57	-	-
Revisionsverksamhet utöver	-	-	-	-
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga tjänster	208	7	-	-
Summa	**228**	**64**	**-**	**-**
	4 237	**4 129**	**2 319**	**2 282**

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisonsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

Not 8 Avskrivning materiella anläggningstillgångar

Tkr	Koncern 2016	Koncern 2015	Moderbolag 2016	Moderbolag 2015
Byggnader	-	-	-71	-40
Maskiner och andra tekniska anläggningstillgångar	-1 031	-985	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	-1 078	-821	-87	-188
Transportmedel	-4 552	-2 075	-4 500	-1 929
Summa	**-6 661**	**-3 881**	**-4 658**	**-2 156**

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

Tkr	Moderbolag 2016	Moderbolag 2015
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i koncernföretag	89 177	10 250
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-145 105	-69 000
Summa	**-55 928**	**-58 750**

Kvalitena har avyttrat dotterbolagen Sveavalvet Flen AB och Fastighetsaktiebolaget Tingsryd Ö2 per 28 november 2016 till dotterbolaget Sveavalvet AB (publ), resultat vid avyttring av andelar 89,2 mkr. Nedskrivning av andelar i koncernföretag är framförallt hänförligt till bolagen Slottsfabriken Egendomsförvaltning AB 34,5 mkr (30) och Kvalitena Industrier AB 104 mkr (36,5). Nedskrivningen av Slottsfabriken Egendomsförvaltning AB är gjord mot bakgrund av att bolagets intäkter minskat med anledning av uppsagda förvaltningsavtal. Nedskrivningen av Kvalitena Industrier AB är gjord mot bakgrund av bolagets investeringar i intresseföretag medfört förluster och att bedömningen av när investeringarna kommer att generera positiva resultat och kassaflöden är osäker.

Moderbolaget Kvalitena har efter nedskrivning ett bokfört värde på andelarna i Slottsfabriken Egendomsförvaltning AB på 343 tkr och det bokförda värde på andelarna i Kvalitena Industrier AB uppgår efter nedskrivning till 64 600

Not 10 Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag

Tkr	Koncern 2016	Koncern 2015	Moderbolag 2016	Moderbolag 2015
Resultat från andelar i joint venture	-6 398	14 002	-	-
Resultat från andelar i intresseföretag	817 368	331 051	-	-
Utdelning från joint venture	-	-	28 452	10 000
Utdelning från intresseföretag	-	-	7 520	18 727
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i intresseföretag	-	-	761 562	55 959
Nedskrivning av andelar i intresseföretag	-	-	-	-1 100
Summa	**810 970**	**345 053**	**797 534**	**83 586**

Not 11 Finansiella intäkter / Ränteintäkter och liknande resultatposter

Tkr	Koncern 2016	Koncern 2015	Moderbolag 2016	Moderbolag 2015
Finansiella intäkter				
Utdelningar	6 304	-	-	-
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	-9 764	2 076	-	-
Ränteintäkter från koncernföretag	5 120	3 295	20 290	11 929
Ränteintäkter från joint venture och intresseföretag	18 044	15 545	15 397	13 997
Ränteintäkter, övriga	3 821	960	1557	409
Finansiella intäkter från joint venture och intresseföretag	-	500	-	500
Valutakursdifferenser på fordringar	1 755	-	1 758	-
Övriga finansiella intäkter	603	132	603	132
Summa finansiella intäkter	**25 883**	**22 508**	**39 605**	**26 967**

Koncernens finansiella intäkter härrör från utlåning till joint venture och intresseföretag, utlåning till moderbolag, resultat från finansiella tillgångar samt koncernens likvida medel.

Not 12 Finansiella kostnader / Räntekostnader och liknande resultatposter

Tkr	Koncern 2016	Koncern 2015	Moderbolag 2016	Moderbolag 2015
Finansiella kostnader				
Räntekostnader till koncernföretag	-	-	-400	-3 283
Räntekostnader till joint venture och intresseföretag	-11 388	-14 451	-11 388	-14 141
Räntekostnader	-129 755	-157 570	-106 001	-56 938
Valutakursdifferenser på skulder	-10 041	-	-10 041	-
Pantbrevskostnader och liknande finansiella kostnader	-2 552	-7 956	-	-245
Övrigt	-1 715	-189	-1 209	-153
Summa finansiella kostnader	**-155 451**	**-180 166**	**-129 039**	**-74 760**

Finansiella kostnader är kostnader som uppstår för koncernens räntebärande lån. I koncernens räntekostnader om 141,1 mkr (172,0) ingår dels direkta räntekostnader om 133,9 mkr (162,4) samt 7,2 mkr (9,6) i periodiserade upplåningskostnader. I samband med förtida lösen av obligationslånet 100 mkr (350) , har koncernen och moderbolaget belastats med en finansiell kostnad om 4,3 mkr (5,3) som ingår i räntekostnaden. I dotterbolag har kostnadsförts 2,6 mkr (7,7) avseende uttag av pantbrev och övriga upplåningskostnader i samband med nyupplåning.

Not 13 Bokslutsdispositioner

Tkr	Moderbolag 2016	Moderbolag 2015
Koncernbidrag	-10 519	-1 570
Moderbolaget totalt	**-10 519**	**-1 570**

Not 14 Skatt på årets resultat

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Den aktuella skatten och den uppskjutna skatten har beräknats efter gällande skattesats i Sverige 22 procent. Med aktuell skatt menas den skatt som ska betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Årets skattepliktiga resultat skiljer från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. För skillnaden mellan dessa värden har uppskjuten skatt uppbokats med 22 procent. Avsikten är att beakta framtida skattekonsekvenser vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag.

Tkr	Koncern 2016	Koncern 2015	Moderbolag 2016	Moderbolag 2015
Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt				
Aktuell skattekostnad				
Årets skatteintäkt / skattekostnad	-1 456	-9 182	-	-
Summa aktuell skatt	**-1 456**	**-9 182**	**-**	**-**
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skattekostnad eller skatteintäkt:				
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-508	-2 544	-	-
Uppskjuten skatt avseende finansiella instrument	-1 580	908	-	-
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-9 287	3 334	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-118 028	-63 378	-	-
Summa uppskjuten skatt	**-129 403**	**-61 680**	**-**	**-**
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	**-130 859**	**-70 862**	-	-
Avstämning av redovisad skatt utifrån skattekostnader				
Resultat före skatt	**1 047 209**	**666 159**	**588 051**	**-51 823**
Avstämning av effektiv skatt				
Skatt enligt gällande skattesats 22% (22%)	-230 386	-146 555	-129 371	11 401
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-41	-	-
Effekt av ej uppbokade underskottsavdrag	-46 732	-23 727	-30 246	-16 415
Omvärdering av tidigare års skattemässiga underskott	-11 363	7 779	-	-
Nyttjat underskott där uppskjuten skattefordran inte varit bokförd	2 661	3	-	-
Skatteeffekt värdeförändring fastigheter	-17 689	10 258	-	-
Effekt av ej skattepliktigt resultat försäljning koncernbolag/fastigheter	-	7 940	19 619	1 937
Effekt av resultat från andelar i intresseföretag	178 414	76 114	175 457	18 591
Effekt av ej avdragsgill nedskrivning andelar dotterföretag och intresseföretag	-	-242	-31 923	-15 422
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	18	2	2	2
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-5 769	-2 023	-3 538	-94
Övriga poster	-13	-370	-	-
Redovisad skatt	**-130 859**	**-70 862**	**0**	**0**

Not 15 Förvaltningsfastigheter / Byggnad och mark

Tkr	Koncern 2016	Koncern 2015
Förvaltningsfastigheter		
Ingående balans	1 025 871	2 945 500
Nya förvärv av fastigheter via förvärv av dotterbolag	1 016 747	2 576 248
Investeringar i befintliga fastigheter	119 358	184 659
Försäljningar av fastigheter via försäljning av dotterbolag	-1 300	-5 009 368
Värdeförändring *	428 920	328 832
Utgående redovisat värde	**2 589 596**	**1 025 871**

* Total värdeförändring i resultaträkningen uppgår till 428 920 tkr (328 832) varav 428 350 tkr (32 279) avser värdeförändringar av kvarstående fastigheter och 570 tkr (36 867) värdeförändring motsvarande resultat vid avyttring av fastigheter.

	Moderbolag 2016	Moderbolag 2015
Byggnad och mark		
Ingående anskaffningsvärde	2 199	2 199
Investeringar	15 860	-
Utgående anskaffningsvärde	*18 059*	*2 199*
Ingående ackumulerade avskrivningar	-517	-477
Årets avskrivningar	-72	-40
Utgående ackumulerade avskrivningar	*-589*	*-517*
Utgående redovisat värde	**17 470**	**1 682**

Koncernens förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdeökning. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs vid utgången av räkenskapsåret 2016 av 55 stycken fastigheter varav 7 stycken bostadsfastigheter. Huvuddelen av fastigheterna har värderats externt av Nordier Property Advisors, Savills Sweden och Newsec Sweden enligt nedan.

Tkr	Koncern 2016-12-31	Koncern 2015-12-31
Förvaltningsfastigheter enligt		
Extern värdering	2 483 100	1 263 000
Intern värdering	168 500	-
Intern bedömning	11 837	13 871
Justering för pågående projekt och osäkerhetsfaktorer	-73 841	-251 000
Utgående redovisat värde	**2 589 596**	**1 025 871**

Huvudparten av koncernens fastigheter är värderade under september 2016 till och med januari 2017 dvs i nära anslutning till 31 december 2016. Några av fastigheterna värderades externt i perioden maj - augusti 2016, 690 mkr, men har enligt intern genomgång bedömts ha oförändrade värden per 31 december 2016.

Samtliga anlitade värderingsföretag är oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare.
Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation.
Värderingen har som huvudmetod utförts genom s k kassaflödeskalkyl av varje fastighet vilket innebär nuvärdeberäkning av bedömda framtida driftsnetton, räntebidrag och investeringar. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida utveckling, fastigheternas marknadsförutsättningar och marknadsposition, marknadsmässiga hyresvillkor samt drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter jämfört med bolagets fastigheter. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. För större delen av värderingarna har en femårig kalkylperiod använts men i vissa fall upp till sjutton år(viktade snittet för perioden uppgick till 12,2 år). Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Byggrätter och potentiella byggrätter har värderats utifrån ortsprisstudie och läge i planprocessen.

Värderingsparametrar per 2016-12-31

	Min	Max	Viktat snitt
Inflationsantagande, %	2,0	2,0	2,0
Vakansantagande, %	0,0	20,0	4,0
Avkastningskrav, %	1,2	9,3	4,2
Kalkylränta, %	3,2	11,4	6,2
Kalkylperiod, år	5,0	17,0	12,2

I fastigheter med pågående projekt har fastighetsvärdet justerats ned med ett belopp som bedöms motsvara återstående investeringsbehov per 31 december 2016.

Känslighetsanalys
Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Kvalitena koncernens genomsnittliga viktade avkastningskrav per 31 december 2016 skulle en förändring om 5 procent av det implikerade driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 129,5mkr uppåt respektive nedåt. En förskjutning uppåt eller nedåt av marknadens direktavkastningskrav med 0,5 procentenheter skulle på motsvarande sätt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 353,6 mkr uppåt och 277,7 mkr nedåt (alla andra värdepåverkande antagande antas i känslighetsanalysen vara oförändrade) enligt nedan tabell:

		Förändring av driftnetto				
	mkr	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
Förändring av direktavkastningskrav	-0,50%	206,4	280,0	353,6	427,1	500,7
	-0,25%	27,7	96,6	165,5	234,4	303,2
	0,00%	-129,5	-64,7	0,0	64,7	129,5
	0,25%	-268,9	-207,8	-146,7	-85,7	-24,6
	0,50%	-393,3	-335,5	-277,7	-219,9	-162,1

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3 (definition finns i not 35). Bokfört värde/verkligt värde och därmed orealiserade värdeförändringar fastställs varje kvartal utifrån värdering.

Påverkan på periodens resultat	Koncern 2016	Koncern 2015
Fastighetsintäkter	67 955	393 184
Fastighteskostnader för förvaltningsfastigheter som genererar fastighetsintäkter	-26 411	-144 771
Fastighetskostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererar fastighetsintäkter	-2 384	-5 828

Not 16 Materiella anläggningstillgångar/ Inventarier

Tkr	Koncern 2016-12-31	Koncern 2015-12-31	Moderbolag 2016-12-31	Moderbolag 2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	132 981	26 047	108 569	9 086
Investeringar	12 579	110 088	8 805	99 484
Förvärv dotterbolag	1 094	539	-	-
Avyttring dotterbolag	-	-3 693	-	-
Försäljningar och utrangeringar	-115 221	-	-115 220	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**31 433**	**132 981**	**2 154**	**108 569**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 855	-6 350	-5 380	-3 263
Försäljningar och utrangeringar	7 975	-	7 975	-
Förvärv dotterbolag	-503	-473	-	-
Avyttring dotterbolag	-	2 149	-	-
Årets avskrivningar	-6 647	-4 181	-4 587	-2 116
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-8 030**	**-8 855**	**-1 992**	**-5 380**
Utgående redovisat värde	**23 403**	**124 126**	**162**	**103 190**

Not 17 Pågående nyanläggning och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Tkr	Moderbolag 2016-12-31	Moderbolag 2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	786	1 723
Investeringar	870	349
Övertagna tillgångar av koncernföretag	-999	-
Omklassificeringar	-220	-1 286
Utgående redovisat värde	**437**	**786**

Not 18 Förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Tkr	Koncern 2016-12-31	Koncern 2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 600	4 422
Investeringar	9 850	-
Omklassificeringar	-	-822
Utgående redovisat värde	**13 450**	**3 600**

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

Not 19 Andelar i koncernföretag

Tkr	Moderbolag 2016-12-31	Moderbolag 2015-12-31
Ingående redovisat värde	263 987	555 291
Förvärv och tillskott	501 097	323 576
Avyttringar och återbetalda tillskott	-75 046	-191 723
Omklassificeringar, intresseföretag	-	-354 157
Nedskrivningar	-145 105	-69 000
Utgående redovisat värde	**544 933**	**263 987**

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i dotterbolag
Kvalitena AB direktägda och indirekt ägda dotterföretag framgår nedan.

Direktägda dotterbolag	Organisationsnummer/Säte		Antal andelar	Kapitalandel (%) *	Bokfört värde 2016-12-31
Kvalitena Industrier AB	556698-1386	Stockholm	1 000	100	64 600
Fastighets AB Bodarne 11	556685-8097	Stockholm	1 000	100	8 405
Slottsfabriken Egendomsförvaltning AB	556029-2988	Stockholm	3 006	100	343
Skördemannen Fastighets AB	556922-7191	Stockholm	500	100	300
Hjärnegatan Fastighets AB	556922-7225	Stockholm	500	100	300
Kvalitena Sutaren 14 AB	556972-1193	Stockholm	50 000	100	21
Hedvig Eleonora Fastighets AB	556974-0201	Stockholm	40 000	80	54 548
Biskopsuddens fastighetsförvaltning AB	556589-4986	Stockholm	1 000	100	8 069
Kartongdykaren AB	556928-9258	Stockholm	50 000	100	74 596
Barken Bostadsutveckling AB	559017-4495	Stockholm	50 000	100	50
Blå Dykaren Bostadsutveckling AB	559017-4362	Stockholm	50 000	100	50
Campus Järfälla AB	559012-0324	Stockholm	50 000	100	50
Kvalitena Kvarnholmen AB	559053-5224	Stockholm	35 000	70	35
Internationella skolan Kvarnholmen AB	559046-8657	Stockholm	50 000	100	50
Ebba Braheskolan AB	559046-8624	Stockholm	50 000	100	50
Allmännahem Sverige AB	559069-8741	Stockholm	50 000	100	50
Barken Bostadsutveckling Förvaltnings AB	559067-6200	Stockholm	50 000	100	50
Barken Bostadsutveckling Fastighets AB	559067-6192	Stockholm	50 000	100	50
Fastighetsaktiebolaget EDA 15	559060-0127	Stockholm	50 000	100	31 450
Fastighetsaktiebolaget Falkis 6	559073-6848	Stockholm	50	100	18 781
Fastighetsaktiebolaget Valis 14	559073-6798	Stockholm	50	100	2 281
Hedvig Eleonora Holding AB	559089-3227	Stockholm	50 000	100	50
Sveavalvet AB (publ)	559034-6564	Sundsvall	295 000	59	280 753
Utgående redovisat värde					**544 933**

* Kapitalandel är i överensstämmelse med andelen av rösterna för totalt antal aktier i samtliga fall, förutom Sveavalvet AB (publ). För Sveavalvet AB (publ) uppgår rösträttsandelen till 61,55%.

Indirektägda dotterbolag	Organisationsnummer/Säte		Antal andelar	Kapitalandel (%)
Broadstrand AB	556656-3721	Stockholm	10 000	100
Stendörren Intressenter AB	556607-0131	Stockholm	111 364	100
Broadgate & Stendörren Fastigheter AB	556600-7323	Stockholm	50 000	100
Fastighets KB Stenidun	969677-1485	Stockholm	-	100
Broadgate & Stendörren Retail Holding AB	556633-7928	Stockholm	1 000	100
Huntyard Invest AB	556804-9463	Solna	500	84
Handelsbolaget Skördemannen 4	916501-2577	Stockholm	-	100
Optineo Fastighetsförvaltning AB i likvidation	556912-6591	Helsingborg	1 000	100
Bostadsrättsföreningen Kartongfabriken	769621-7269	Stockholm	-	100
Barkis 128 ekonomisk förening	769621-7350	Stockholm	-	100
Fastighets AB Kvalitena F-alken 6	559067-6275	Stockholm	50 000	100
Fastighets AB V-fisken 14	559067-6283	Stockholm	50 000	100
EDA 15 Propco AB	556536-0095	Stockholm	1 000	100
EDA Företagsservice AB	556672-2905	Stockholm	1 000	100
Hedvig Eleonora Förvaltnings AB	559089-3235	Stockholm	50 000	100
Sveavalvet Väst AB	556881-2308	Sundsvall	50 000	100
Sveavalvet Luleå AB	556895-0207	Sundsvall	50 000	100
Sveavalvet Skellefteå AB	556966-5028	Sundsvall	50 000	100
Sveavalvet Härnösand AB	556750-0615	Sundsvall	1 000	100
Sveavalvet Härnösand 2 AB	559034-6572	Sundsvall	50 000	100
Sveavalvet Sundsvall AB	559034-6580	Sundsvall	50 000	100
Sveavalvet Luleå 2 AB	556880-5291	Sundsvall	500	100
Sveavalvet 1 AB	559066-4891	Sundsvall	50 000	100
Sveavalvet 2 AB	559066-4867	Sundsvall	50 000	100
Sveavalvet 3 AB	559079-6099	Sundsvall	50 000	100
Sveavalvet 4 AB	559079-6156	Sundsvall	50 000	100
Sveavalvet 5 AB	559079-6115	Sundsvall	50 000	100
Sveavalvet 6 AB	559079-6065	Sundsvall	50 000	100
Sveavalvet 7 AB	556844-3864	Sundsvall	50 000	100
Fastighets AB Torslunda	559065-7100	Sundsvall	500	100
Fastighets AB Lerum	559065-7036	Sundsvall	500	100
Fastighets AB Ledgripen	559066-4495	Sundsvall	500	100
Fastighets AB Brynäs	559066-4511	Sundsvall	500	100
Fastighets AB Torrekulla	559066-4545	Sundsvall	500	100
Fastighets AB Halla	559066-4537	Sundsvall	500	100
Fastighets AB Generatorn	559066-4539	Sundsvall	500	100
Sveavalvet Flen AB	556988-9131	Stockholm	500	100
Fastighetaktiebolaget Tingsryd Ö2	556654-5934	Stockholm	1 000	100
Fastighets AB Kungsgripen	559063-5757	Sundsvall	500	100

Innehav utan bestämmande inflytande	Sveavalvet AB (publ)		Hedvig Eleonora Fastighets AB		Kvalitena Kvarnholmen AB	
	41%		20%		30%	

Nedan visas finansiell information i sammandrag för varje dotterföretag som har innehav utan bestämmande inflytande som är väsentliga för koncernen.

Tkr	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Balansräkning i sammandrag						
Anläggningstillgångar	836 706	-	190 006	154 000	103 000	-
Omsättningstillgångar	179 374	-	15 449	473	856	-
Summa tillgångar	1 016 080	-	205 455	154 473	103 856	-
Långfristiga skulder	399 710	-	7 631	58 835	38 860	-
Kortfristiga skulder	241 853	-	119 070	92 838	39 424	-
Summa skulder	641 563	-	126 701	151 673	78 284	-
Nettotillgångar	374 517	-	78 754	2 800	25 572	-
Nettotillgångar exklusive villkorade aktieägartillskott	58 496	-	21 754	-2 200	-	-
Villkorade aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	53 125	-	-	-	-	-
Ackumulerat innehav utan bestämmande inflytande	77 108	-	4 350	-	7 672	-
Rapport över totalresultat						
Intäkter	32 156	-	3 990	3 090	5	-
Årets resultat	35 106	-	21 749	-9	25 522	-
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	35 106	-	21 749	-9	25 522	-
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	14 393	-	4 350	-	7 657	-
Utdelning utbetald till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
Kassaflöde i sammandrag						
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-278	-	-1 575	23	2 656	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-128 251	-	-2 690	-1 309	-63 154	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	294 286	-	4 137	1 605	61 254	-
Ökning/minskning av likvida medel	165 757	-	-128	319	756	-

Not 20 Andelar i joint venture och intresseföretag

Tkr	Koncern 2016-12-31	Koncern 2015-12-31	Moderbolag 2016-12-31	Moderbolag 2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 908 031	1 084 515	1 298 016	870 517
Förvärv	178 640	190 463	113 818	188 413
Tillskott	397 204	90 710	372 527	38 210
Resultatandel	810 970	345 053	-	-
Avyttringar	-1 392 934	-192 639	-631 372	-136 680
Återbetalda tillskott	-	-15 500	-	-15 500
Utdelningar	-35 972	-28 727	-	-
Nedskrivning	-	-	-	-1 100
Omklassificeringar	-	434 156	-	354 156
Utgående redovisat värde	**1 865 939**	**1 908 031**	**1 152 989**	**1 298 016**
Andelar i joint venture				
Sörmlandsporten AB	87 548	115 621	54 849	54 849
Partiu AB	0	-	-	-
Green Deer Holding AB	-33	5 692	-	-
Utgående redovisat värde joint venture	**87 515**	**121 313**	**54 849**	**54 849**
Andelar i intresseföretag				
D.Carnegie & Co AB (publ)	325 654	1 009 187	158 699	655 296
Stendörren Fastigheter AB (publ)	462 118	432 604	270 174	352 560
A Group of Retail Assets Sweden AB (publ)	198 450	87 864	161 532	85 035
Stencap Holding AB	1 089	1 051	686	686
Bosystem Nordic AB	2 680	3 421	3 425	3 425
Nacka Skarpnäs Fastigheter AB	6 636	6 697	7 500	7 500
Gimmel Fastigheter AB	-	30 304	-	3 993
Fendea AB	103 456	1 904	100 025	25
Box Bygg AB	2 303	959	695	150
Kvalitena Danmark AB	36 168	9 473	10 910	10 910
Sterner Stenhus Fastigheter AB	320 743	52 742	128 556	25 926
Skokloster Service AB	1 473	1 555	1 796	1 597
Kuststaden Holding AB	171 577	128 450	120 061	96 064
Svenskt Industriflyg AB	127 065	-	127 065	-
Jitech AB	7 000	-	7 000	-
Kuststaden Projektutveckling AB	16	-	16	-
Aqua-W Fishing & Hunting AB	0	0	-	-
Svenska Schakt AB	0	14 642	-	-
Marinplus AB	1 625	1 625	-	-
Foodster AB	0	0	-	-
Norrfordon Holding AB	5 314	2 215	-	-
Huntyard & Aqua W AB	57	2 025	-	-
Vin & Spritlagret i Nyköping AB	0	-	-	-
Fabriksaktiebolaget Sveaverken Odin AB	5 000	-	-	-
Utgående redovisat värde intresseföretag	**1 778 424**	**1 786 718**	**1 098 140**	**1 243 167**
Utgående redovisat värde joint venture och intresseföretag	**1 865 939**	**1 908 031**	**1 152 989**	**1 298 016**

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

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

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

2015 Företag	Organisationsnummer/ Säte		Kapital-andel (%)	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Redovisat värde
D.Carnegie & Co AB (publ)	556498-9449	Stockholm	22,98	3 576 341	-2 567 154	280 543	293 740	1 009 187
Stendörren Fastigheter AB (publ)	556825-4741	Stockholm	29,05	1 459 404	-1 026 801	-	-	432 604
A Group of Retail Assets Sweden AB (publ)	559004-3641	Stockholm	7,65	270 852	-182 988	12 623	3 011	87 864
				5 306 598	**-3 776 943**	**293 166**	**296 751**	**1 529 655**

Stendörren Fastigheter AB (publ) är konsoliderat som koncernföretag i resultaträkningen under hela 2015. Däremot är det redovisat som ett intressebolag per 2015-12-31 då Kvalitena AB avyttrade andelar i december 2015 och rösträttsandelen därefter uppgick till 42,94%.

Koncernens andel av resultat i joint venture och intresseföretag, vilka är onoterade, och dess andel av tillgångar (inklusive övervärde från förvärvsanalys) och skulder är som följer:

2016

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

Koncernens innehav i Partiu AB har behandlats som joint venture då Kvalitena inte kan bedömas ha ett bestämmande inflytande i bolaget. Koncernens innehav i Green Deer Holding AB har minskat till 44% (55%) i samband med en nyemission som beslutades i december 2016 och registrerades hos Bolagsverket 2017-02-03.

Dotterbolaget Kvalitena Industrier AB har under år 2016 utökat sitt ägande i bolaget Svenska Schakt AB med ca 40% genom förvärv samt nyemission. Vid årets utgång uppgår kapitalandelen till 58,76% (18,75%), ingen koncernkonsolidering har skett då innehavet bedöms vara kortsiktigt.

2015

Företag	Organisationsnummer/ Säte		Kapital-andel (%)	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Redovisat värde
Sörmlandsporten AB	556716-3034	Stockholm	50	218 014	-102 393	19 101	16 625	115 621
Green Deer Holding AB	556980-0153	Stockholm	55	131 583	-125 891	0	-2 623	5 692
Joint venture				**349 597**	**-228 284**	**19 101**	**14 002**	**121 313**
Stencap Holding AB	556684-0954	Stockholm	50	5 764	-4 713	0	473	1 051
Bosystem Nordic AB	556833-0426	Stockholm	50	21 677	-18 256	13 007	-980	3 421
Nacka Skarpnäs Fastigheter AB	556831-3661	Stockholm	50	7 575	-878	0	-788	6 697
Gimmel Fastigheter AB	556901-7865	Stockholm	20	175 984	-145 680	16 336	26 210	30 304
Fendea AB	556946-9330	Stockholm	48,1	52 323	-50 418	2 340	1 479	1 904
Box Bygg AB	556901-2940	Stockholm	50	8 794	-7 835	82 213	1 445	959
Kvalitena Danmark AB	556987-1055	Stockholm	50	46 801	-37 329	0	-1 304	9 473
Sterner Stenhus Fastigheter AB	556975-6496	Stockholm	49	75 670	-22 928	1 274	26 816	52 742
Kuststaden Holding AB	556875-2173	Oskarshamn	30,02	322 719	-194 269	6 844	32 386	128 450
Skokloster Service AB	556349-8871	Stockholm	49	2 184	-629	231	2	1 555
Aqua-W Fishing & Hunting AB	556753-0877	Stockholm	50	4 994	-4 994	0	-50 673	0
Svenska Schakt AB	556375-1154	Stockholm	18,75	38 555	-23 912	34 037	-313	14 642
Marinplus AB	556536-1059	Stockholm	50	1 937	-313	2 422	-618	1 625
Foodster AB	556990-3395	Nyköping	49	1 516	-1 516	378	-2 024	0
Norrfordon Holding AB	559020-2486	Umeå	50	112 004	-109 789	50 390	2 190	2 215
Huntyard & Aqua W AB	556813-8662	Stockholm	20	10 893	-8 869	12 207	0	2 025
Intresseföretag				**889 389**	**-632 326**	**221 676**	**34 300**	**257 063**
Joint venture och intresseföretag				**1 238 986**	**-860 610**	**240 777**	**48 302**	**378 376**

Koncernens innehav i Green Deer Holding AB har behandlats som joint venture då aktieägaravtal parterna emellan innebär att Kvalitena AB inte kan bedömas ha ett bestämmande inflytande i bolaget.

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i joint venture och intresseföretag

Företag	Organisationsnummer/Säte		Kapitalandel (%)	Bokfört värde 2016-12-31
Sörmlandsporten AB	556716-3034	Stockholm	50	54 849
D.Carnegie & Co AB (publ)	556498-9449	Stockholm	5,1	158 699
Stendörren Fastigheter AB (publ)	556825-4741	Stockholm	22,26	270 174
A Group of Retail Assets Sweden AB (publ)	559004-3641	Stockholm	16,2	161 532
Stencap Holding AB	556684-0954	Stockholm	50	686
Bosystem Nordic AB	556833-0426	Stockholm	50	3 425
Nacka Skarpnäs Fastigheter AB	556831-3661	Stockholm	50	7 500
Fendea AB	556946-9330	Stockholm	48,68	100 025
Box Bygg AB	556901-2940	Stockholm	50	695
Kvalitena Danmark AB	556987-1055	Stockholm	50	10 910
Sterner Stenhus Fastigheter AB	556975-6496	Stockholm	49	128 556
Kuststaden Holding AB	556875-2173	Oskarshamn	32,45	120 061
Skokloster Service AB	556349-8871	Stockholm	49	1 796
Svenskt Industriflyg AB	556473-2161	Stockholm	50	127 065
Jitech AB	556382-9927	Tingsryd	30	7 000
Kuststaden Projektutveckling AB	559089-1205	Oskarshamn	32,45	16
Utgående redovisat värde				**1 152 989**

Not 21 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Tkr	Koncern 2016-12-31	Koncern 2015-12-31	Moderbolag 2016-12-31	Moderbolag 2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	214 019	7 992	186 012	7 992
Förvärv	164 929	205 899	164 929	205 898
Värdeförändringar i övrigt total resultat	73 850	28 006	-	-
Försäljningar	-2 856	-27 878	-2 856	-27 878
Nedskrivningar	-10 025	-	-10 025	-
Omklassificeringar	-3 500	-	-3 500	-
Utgående redovisat värde	**436 417**	**214 019**	**334 560**	**186 012**

		Koncern 2016-12-31	Moderbolag 2016-12-31
Noterade aktieinnehav	**Antal aktier, kapitalandel**		
Ambia Trading Group AB (publ)	288 689 st, 11,13%	3 753	3 753
Scandi Standard AB (publ)	3 502 436 st, 5,83%	199 639	162 513
Real Holding i Sverige AB (publ)	705 000 st, 5,06%	2 538	2 538
MAHA Energy AB (publ)	15 041 656 st, 21,91%	154 929	90 198
		360 859	**259 002**

Kvalitenas innehav i MAHA Energy, 21,9%, är klassificerat som andra långfristiga värdepappersinnehav då styrelserepresentation saknas och inget betydande inflytande finns.

Onoterade aktieinnehav	**Antal aktier, kapitalandel**		
Beyond Clean Water AB	8 050 000 st, 18,52%	8 050	8 050
Intropris Vimmerby AB	93 104 st, 9,31%	183	183
SBB i Norden AB (publ)	362 778 st, 2,05%	18 864	18 864
		27 097	**27 097**
Övriga onoterade innehav	**Beskrivning**		
SBB i Norden AB (publ)	konvertibla skuldebrev nominellt 38.460.864 kr	38 461	38 461
A Group of Retail Holding AB (publ)	obligationslån nominellt 10.000.000 kr	10 000	10 000
		48 461	**48 461**
Utgående redovisat värde		**436 417**	**334 560**

Avseende onoterade aktieinnehav med ett redovisat värde om 27 097 tkr har tillförlitliga verkliga värden ej varit möjliga att få fram varför de anses motsvaras av anskaffningsvärdena efter avdrag för eventuell nedskrivning. Onoterade övriga innehav är upptagna till upplupet anskaffningsvärde vilket anses motsvara verkligt värde 48 461 tkr. Konvertibla skuldebrev i SBB i Norden AB har konverterats till aktier under första kvartalet 2017.

Not 22 Övriga långfristiga fordringar

Tkr	Koncern 2016-12-31	Koncern 2015-12-31	Moderbolag 2016-12-31	Moderbolag 2015-12-31
Ingående redovisat värde	22 332	16 771	8 771	21 555
Årets amorteringar	-370	-4 070	-370	-4 000
Årets utlåning	36 416	5 100	35 966	4 709
Lämnade depositioner, förskott	101	-	6 250	-
Omklassificering	-15 023	4 531	-4 250	-13 493
Utgående redovisat värde	**43 456**	**22 332**	**46 367**	**8 771**
Specifikation av totala lång- och kortfristig lån till övriga				
Långfristiga lån till övriga	43 456	22 332	46 367	8 771
Kortfristiga lån till övriga	18 043	12 781	16 911	12 781
Upplupen ränta lån till övriga	2 077	898	1 623	564
Summa lång- och kortfristiga lån till övriga	**63 576**	**36 011**	**64 901**	**22 116**

Not 23 Fordringar hos joint venture och intresseföretag

Tkr	Koncern 2016-12-31	Koncern 2015-12-31	Moderbolag 2016-12-31	Moderbolag 2015-12-31
Långfristiga fordringar				
Ingående redovisat värde	309 878	138 810	170 843	96 808
Tillkommande fordringar	115 858	230 356	46 527	168 553
Avgående fordringar	-216 239	-52 500	-111 788	-
Fordran övertagen av dotterbolag	-	-	-	-94 518
Omklassificering	1 000	-6 788	-	-
Utgående redovisat värde	**210 497**	**309 878**	**105 582**	**170 843**
Specifikation av totala lång- och kortfristiga fordringar på joint venture och intresseföretag				
Långfristiga fordringar hos joint venture och intresseföretag	210 497	309 878	105 582	170 843
Kortfristiga fordringar hos joint venture och intresseföretag	87 493	34 184	87 493	28 602
Upplupen ränta fordringar hos joint venture och intresseföretag	14 767	7 390	12 606	5 168
Summa fordringar hos joint venture och intresseföretag	**312 757**	**351 452**	**205 681**	**204 613**

Not 24 Fordringar hos koncernföretag

Tkr	Koncern 2016-12-31	Koncern 2015-12-31	Moderbolag 2016-12-31	Moderbolag 2015-12-31
Långfristiga fordringar				
Ingående redovisat värde	194 323	141 151	526 957	405 452
Tillkommande fordringar	171 538	53 172	284 873	74 091
Tillkommande fordringar, tidigare fordran på joint venture och intresseföretag	-	-	-	94 518
Avgående fordringar	-	-	-96 749	-47 104
Utgående redovisat värde	**365 861**	**194 323**	**715 081**	**526 957**

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

Specifikation av totala lång- och kortfristiga fordringar hos koncernföretag				
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	365 861	194 323	715 081	526 957
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	-	5	197 142	11 242
Upplupen ränta fordringar hos koncernföretag	5 220	100	6 076	100
Summa fordringar hos koncernföretag	**371 081**	**194 428**	**918 299**	**538 299**

Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tkr	Koncern 2016-12-31	Koncern 2015-12-31	Moderbolag 2016-12-31	Moderbolag 2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	926	338	29	21
Förutbetalda tomträttsavgälder	103	-	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	16 025	13 774	975	1 982
Upplupna ränteintäkter	22 339	8 389	20 579	5 832
Upplupna hyresintäkter	163	-	-	-
Övriga upplupna intäkter	2 525	10 837	-	1 125
Utgående redovisat värde	**42 081**	**33 338**	**21 583**	**8 960**

Not 26 Eget kapital

	Utestående aktier	Registrerade aktier
Antal aktier vid årets ingång	5 000	5 000
Antal aktier vid årets utgång	**5 000**	**5 000**

Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie.
En akties kvotvärde uppgår till 100 kr.
Ingen utdelning kommer att föreslås till årsstämman 2017.
Förändring av posten reserver redovisas i nedanstående tabell.
För övriga förändringar i eget kapital hänvisas till rapporten förändringar i eget kapital för koncernen respektive moderbolaget.

Koncernens egna kapital

Aktiekapital motsvaras av moderbolagets aktiekapital. Reserver avser värdeförändringar redovisade i övrigt totalresultat. Balanserade vinstmedel avser intjänade vinstmedel inom koncernen.

Reserver

Tkr	Finansiella tillgångar som kan säljas
Per 1 januari 2016	21 845
Omvärdering - brutto	73 850
Uppskjuten skatt	-16 247
Övrigt totalresultat	57 603
Per 31 december 2016	**79 448**

Finansiella tillgångar som kan säljas
Förändringar i verkligt värde som uppstår vid omvärdering av investeringar som klassificerats som finansiella tillgångar som kan säljas, värdepapper, redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i en separat reserv inom eget kapital. Belopp omklassificeras till resultaträkningen när den berörda tillgången säljs eller skrivs ned.

Moderbolagets bundna och fria egna kapital

Enligt aktiebolagslagen utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman.

Not 27 Upplåning, räntebärande skulder

Tkr	Koncern 2016-12-31	Koncern 2015-12-31	Moderbolag 2016-12-31	Moderbolag 2015-12-31
Långfristiga räntebärande skulder				
Obligationslån	836 000	600 000	600 000	600 000
Lån från banker och övriga kreditinstitut	198 954	269 250	53 000	269 250
Övriga räntebärande skulder	35 000	14 000	26 000	6 000
Periodiserade låneutgifter	-7 280	-8 905	-2 995	-8 905
Summa räntebärande långfristig upplåning	**1 062 674**	**874 345**	**676 005**	**866 345**
Kortfristiga räntebärande skulder				
Lån från banker och övriga kreditinstitut	894 958	544 765	111 016	44 294
Checkräkningskredit	161 901	325 471	150 228	313 850
Övriga räntebärande skulder	540 456	264 457	313 007	260 457
Periodiserade ränteutgifter	-5 510	-4 635	-3 368	-4 635
Summa räntebärande kortfristig upplåning	**1 591 805**	**1 130 058**	**570 883**	**613 966**
Summa räntebärande skulder	**2 654 479**	**2 004 403**	**1 246 888**	**1 480 311**
Kreditfacilitet				
Checkräkningskredit beviljat belopp	168 000	379 054	155 000	366 054

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 2 654 mkr (2 004). I enlighet med Bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 13 mkr (14) av de räntebärande skulderna redovisats som periodiserade låneutgifter. Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 2 667 mkr (2 018), motsvarande en belåningsgrad om 44,2 procent (48,6). Räntebärande skulder består av skulder till kreditinstitut om 1 041 mkr (661), obligationslån om 836 mkr (600), checkräkningskrediter om 162 mkr (325) samt övriga räntebärande skulder om 628 mkr (432). Räntebärande lån utgör därmed Kvalitena koncernens huvudsakliga finansieringskälla. Kvalitena AB har under året amorterat 100 mkr av icke säkerställt obligationslån om nominellt 600 mkr före amortering samt upptagit nytt säkerställt obligationslån om 100 mkr. Dotterbolaget Sveavalvet AB (publ) har under året upptagit icke säkerställt obligationslån om 236 mkr med en räntesats om Stibor 90 dagar + 6,5 procent. Lån från kreditinstitut utgörs i huvudsak av bilaterala låneavtal med banker som ingåtts av fastighetsägande dotterbolag med säkerhet ställd i form av pantbrev i de ägda fastigheterna. Banklånen är tagna i Swedbank, Handelsbanken och Collector Bank, och är samtliga tagna i svenska kronor. Räntebindning samt kapitalbindningsstruktur för räntebärande skulder framgår i not 3.

Not 28 Derivat

Tkr	Koncern 2016-12-31	Koncern 2015-12-31	Moderbolag 2016-12-31	Moderbolag 2015-12-31
Ingående redovisat värde	19 995	24 051	-	-
Avyttrade koncernföretag	-	-8 182	-	-
Avvecklade valutaderivat	-1 612	-	-	-
Orealiserad värdeförändring	-5 570	4 126	-	-
Utgående redovisat värde	**12 813**	**19 995**	-	-
Varav kortfristig del	-	-	-	-

Not 29 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

Den uppskjutna skatten har beräknats med skattesatsen 22 procent. Skattemässiga underskottsavdrag vilka utgör underlag för redovisad uppskjuten skattefordran uppgår till 10 mkr (52,1). Skattemässiga underskottsavdrag i koncernen, vilka inte har värderats, uppgår per den 31 december 2016 till 554,3 mkr (304,3). Moderbolagets skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 294,5 mkr (157,0), vilket inte har värderats.

Uppskjuten skattefordran

Tkr	Koncern 2016-12-31	Koncern 2015-12-31
Skatt avseende:		
Skattemässiga underskott i koncernföretag:		
Ingående balans	11 465	13 514
Förvärv koncernföretag	208	5 632
Avyttring koncernföretag	-	-11 015
Förändring direkt mot eget kapital	-	-
Förändring i resultaträkningen	-9 287	3 334
Utgående redovisat värde	**2 386**	**11 465**
Finansiella instrument		
Ingående balans	4 399	5 291
Avyttring koncernföretag	-	-1 800
Förändring i resultaträkningen	-1 580	908
Utgående redovisat värde	**2 819**	**4 399**
Utgående redovisat värde	**5 205**	**15 864**

Uppskjuten skatteskuld

Tkr	Koncern 2016-12-31	Koncern 2015-12-31
Skatt avseende:		
Obeskattade reserver i koncernföretag		
Ingående balans	-	1 170
Förvärv koncernföretag	40	1 806
Avyttring koncernföretag	-	-5 520
Förändring i resultaträkningen	508	2 544
Utgående redovisat värde	**548**	**0**
Skillnaden mellan fastigheternas skattemässiga restvärde och verkligt värde		
Ingående balans	32 632	152 118
Förvärv koncernföretag	-13 219	8 417
Avyttring koncernföretag	-	-191 281
Förändring i resultaträkningen	118 028	63 378
Utgående redovisat värde	**137 441**	**32 632**
Skillnaden mellan finansiella instruments, upptagna i övrigt total resultat, bokförda värde och verkligt värde		
Ingående balans	6 161	-
Förändring i övrigt totaltresultat	16 247	6 161
Utgående redovisat värde	**22 408**	**6 161**
Summa utgående redovisat värde	**160 398**	**38 793**

De skattemässiga restvärdena för koncernens fastigheter uppgår till 1 049,2 mkr (575,6).

Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	Koncern 2016-12-31	Koncern 2015-12-31	Moderbolag 2016-12-31	Moderbolag 2015-12-31
Upplupna lönerelaterade kostnader	1 524	1 388	-	-
Upplupna räntor	22 685	24 652	18 038	23 369
Upplupna fastighetskostnader	12 183	4 832	14	17
Förutbetalda hyresintäkter	18 246	4 372	19	16
Övriga poster	18 766	13 794	3 729	3 574
Summa	**73 404**	**49 038**	**21 800**	**26 976**

Not 31 Ställda säkerheter

Tkr	Koncern 2016-12-31	Koncern 2015-12-31	Moderbolag 2016-12-31	Moderbolag 2015-12-31
Säkerheter för kreditfaciliteter, räntebärande skulder				
Fastighetsinteckningar	1 215 258	695 199	3 637	3 637
Företagsinteckningar	2 650	150	150	150
Andelar i koncernföretag	371 568	45 838	115 486	11 624
Andelar i intresseföretag	177 310	592 155	96 479	437 015
Andra långfristiga värdepappersinnehav	79 354	142 205	58 285	105 893
Fordringar hos intresseföretag	80 450	-	80 450	-
Kassa och bank	32 542	165 307	32 542	165 307
	1 959 132	**1 640 854**	**387 029**	**723 626**

För moderbolagets åtaganden har dessutom ställts säkerhet i form av inteckningar i dotterbolags fastigheter med 411 007 tkr (522 107).

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

Not 32 Eventualförpliktelser

Tkr	Koncern 2016-12-31	Koncern 2015-12-31	Moderbolag 2016-12-31	Moderbolag 2015-12-31
Borgensförbindelser till förmån för joint venture och intresseföretag	388 392	155 964	385 272	154 165
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	-	-	1 079 621	518 342
Övriga borgensförbindelser	10 734	4 500	10 734	4 500
	399 126	**160 464**	**1 475 627**	**677 007**

Not 33 Kassaflödesanalys

Tkr	Koncern 2016	Koncern 2015	Moderbolag 2016	Moderbolag 2015
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys				
Betalda räntor och erhållen utdelning				
Erhållen ränta	13 034	7 997	11 529	7 446
Erlagd ränta	-132 782	-147 673	-118 385	-56 748
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6 661	3 881	4 658	2 156
Nedskrivning av fordringar	8 120	-	5 092	-
Nedskrivning avslutat projekt	-	-	-	1 286
Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag	-810 970	-345 053	-	-
Finansiella intäkter	14 788	10 705	-	-
Finansiella kostnader	-140 861	-155 979	-	-
Resultat i samband med förvärv tillgångar i dotterbolag	670	294	-	-
Valutaomräkning lån	-	-	-	69
	-921 592	**-486 152**	**9 750**	**3 511**

Förvärv av tillgångar via dotterföretag

Inga rörelseförvärv har gjorts utan årets förvärv av aktier i dotterföretag har klassificerats som tillgångsförvärv och nettolikviden bestod av följande poster:

Förvärvade tillgångar och skulder:		
Förvaltningsfastigheter	-952 104	-2 537 560
Uppskjuten skattefordran	-190	-299
Aktier och andelar	-1 100	-2 025
Rörelsefordringar	-10 236	-55 965
Likvida medel	-8 054	-41 853
Minoritetsintresse	-	325
Uppskjutna skatteskulder	195	5 680
Långfristiga skulder	392 235	1 227 937
Kortfristiga rörelseskulder	95 135	425 565
Summa nettotillgångar	**-484 119**	**-978 195**
Avgår: Säljarreverser och ej reglerad köpeskilling	169 293	229 790
Avgår:Emissioner och aktieägartillskott	-	362 543
Lösen lån, swap och nya lån, netto	-	-290 928
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	8 054	41 853
Resultat i samband med förvärv tillgångar i dotterbolag	-	-294
Påverkan på likvida medel	**-306 772**	**-635 231**

Försäljning av tillgångar via dotterföretag

Nettolikviden bestod av följande poster:		
Avyttrade tillgångar och skulder:		
Förvaltningsfastigheter	-	4 977 765
Uppskjuten skattefordran	-	-
Finansiella tillgångar	-	441
Rörelsefordringar	-	83 669
Likvida medel	-	57 928
Uppskjutna skatteskulder	-	-185 372
Långfristiga skulder	-	-2 167 877
Kortfristiga rörelseskulder	-	-1 333 155
Summa nettotillgångar	**0**	**1 433 399**
Avgår: Minoritet och andel i intressebolag	-	-1 270 971
Avgår: Likvida medel i den avyttrade enheten	-	-57 928
Påverkan på likvida medel	**0**	**104 500**

Not 34 Finansiella tillgångar och skulder

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

Koncern Tkr	Lånefordringar och kundfordringar		Finansiella tillgångar som kan säljas		Finansiella skulder värderade till verkliga värden via resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Fordringar hos koncernföretag	365 861	194 328						
Fordringar hos joint venture och intresseföretag	297 990	344 062						
Andra långfristiga värdepappersinnehav			436 417	214 019				
Andra långfristiga fordringar	43 456	22 332						
Kundfordringar	21 883	14 918						
Övriga fordringar	60 133	38 208						
Upplupna intäkter	25 028	19 225						
Likvida medel	234 968	181 122						
Räntebärande skulder							-2 686 626	-2 021 253
Övriga långfristiga skulder							-3 629	-1 612
Derivatskulder					-12 813	-19 995		
Leverantörsskulder							-45 300	-29 214
Skulder till joint venture och intresseföretag							-20 264	-18 589
Övriga skulder							-46 542	-16 841
Upplupna kostnader							-55 158	-44 665
Summa	**1 049 319**	**814 195**	**436 417**	**214 019**	**-12 813**	**-19 995**	**-2 857 519**	**-2 132 174**

Moderbolag Tkr	Lånefordringar och kundfordringar		Finansiella tillgångar som kan säljas		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Fordringar hos koncernföretag	912 223	538 199				
Fordringar hos joint venture och intresseföretag	193 075	199 445				
Andra långfristiga värdepappersinnehav			334 560	186 012		
Andra långfristiga fordringar	46 367	8 771				
Kundfordringar	-	809				
Övriga fordringar	37 334	28 856				
Upplupna intäkter	20 579	6 957				
Kassa och bank	65 116	177 035				
Räntebärande skulder					-1 272 918	-1 497 005
Leverantörsskulder					-5 791	-3 718
Skulder till koncernföretag					-130 911	-1 725
Skulder till joint venture och intresseföretag					-20 264	-18 589
Övriga skulder					-41 269	-13 155
Upplupna kostnader					-21 781	-26 960
Summa	**1 274 694**	**960 072**	**334 560**	**186 012**	**-1 492 934**	**-1 561 152**

Verkliga värden
Det redovisade värdet för långfristiga fastförräntade lån bedöms avvika från det verkliga värdet. Värdeavvikelsen uppgår till för koncernen 19,4 mkr (3,3) och för moderbolaget 19,7 mkr (3,2) se not 3. Övriga långfristiga skulder löper med rörlig ränta som bedöms vara marknadsmässig och således bedömer Kvalitena att inga väsentliga skillnader mellan redovisat belopp och verkligt värde föreligger. Finansiella tillgångar värderade till verkliga värden via resultaträkningen, dvs. derivat värderas i enlighet med nivå 2. Finansiella tillgångar som kan säljas värderas i enlighet med nivå 1.

Verkligt värde för finansiella instrument fastställes och kategoriseras enligt följande nivåer:

Finansiella instrument i nivå 1.
Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäklare, industrigrupp, prissättningstjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundet förekommande marknadstransaktioner på armlängds avstånd. Det noterade marknadspris som används för koncernens finansiella tillgångar är den aktuella köpkursen.

Finansiella instrument i nivå 2.
Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av värderingstekniker. Härvid används i så stor utsträckning som möjligt marknadsinformation då denna finns tillgänglig medan företagsspecifik information används i så liten utsträckning som möjligt. Om samtliga väsentliga indata som krävs för verkligt värdevärderingen av ett instrument är observerbara återfinns instrumentet i nivå 2.

I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras
det berörda instrument i nivå 3.

Not 35 Händelser efter balansdagen

Förvärv
• Efter årets utgång har Kvalitena tillträtt fastigheterna Stockholm Glaucus 4 och Stockholm Glaucus 5 via en bolagstransaktion.

• Bolaget har även efter årets utgång förvärvat ytterligare 4 000 000 aktier i MAHA Energy AB och kontrollerar efter transaktionen motsvarande 21,9 % av rösterna och kapitalet.

• Kvalitena har även förvärvat 125 000 A-aktier samt 1 000 000 B-aktier i Stendörren Fastigheter. Efter perioden har Kvalitena även avyttrat 514 615 B-aktier i Stendörren Fastigheter. 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.

• Bolaget har även förvärvat 1 235 000 st aktier i det Midcapnoterade bolaget Oscar Properties Holding AB (publ). Kvalitenas ägande uppgår efter förvärvet till ca 4,30 % av rösterna och 4,07 % av kapitalet.

• Kvalitena har även avtalat om förvärv av vårdfastigheten Grönskogen 7 i Sundbyberg samt tre kommersiella fastigheter i södra Sverige med goda riskjusterade kassaflöden. Total uthyrbar area uppgår till ca 18 300 kvadratmeter.

Avyttringar
• Kvalitena har efter räkenskapsårets utgång avyttrat 50 % av andelarna i Barkis 128 Ekonmisk förening (ägare till fastigheten Stockholm Dykaren 34) till Vassen Fastigheter AB, ett dotterbolag till Lantmännen Fastigheter AB.

• Bolaget har även efter årets utgång slutfört försäljningen av samtliga andelar i Kuststaden Holding AB och Sörmlandsporten AB till det numera på Nasdaq First North noterade Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ).

• Vidare så har Kvalitena avyttrat återstående innehav i D.Carnegi & Co AB (publ) avyttrats till Blackstone via Vega Holco S.á.r.l. Kvalitenas ägande uppgår efter förvärvet till 0,00 % av rösterna och 0,00 % av kapitalet.

Finansiering
• Den 30 mars 2017 emitterade Bolaget ett icke säkerhetställt obligationslån om 800 mkr (ISIN: SE0009664949)

• 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 AB via upptagandet av ett fem årigt fastföräntat lån om 950 mkr

Not 36 Transaktioner med närstående

Följande transaktioner har skett med närstående:

Tkr	Försäljning av varor och tjänster till närstående		Ränteintäkter och ränteutgifter med närstående		Inköp av varor och tjänster hos närstående	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen						
Närståenderelation						
Moderföretag	34 030	47 032	5 120	3 294	-700	-4 200
Joint venture och Intresseföretag	104 659	21 093	18 043	15 545	-16 214	-124 178
Joint venture och Intresseföretag			-11 388	-14 141		
Nyckelpersoner i ledande ställning	368		-4 937	-325		
Övriga närstående	492	436				
Summa	**139 549**	**68 561**	**6 838**	**4 373**	**-16 914**	**-128 378**
Moderbolaget						
Närståenderelation						
Moderföretag	34 030	47 032	5 120	3 294		
Dotterföretag			15 170	8 635		
Dotterföretag			-400	-3 283		
Joint venture och Intresseföretag	92 468	500	15 397	13 997		
Joint venture och Intresseföretag			-11 388	-14 141	-8 384	-926
Nyckelpersoner i ledande ställning	16		-4 937	-325		
Summa	**126 514**	**47 532**	**18 962**	**8 177**	**-8 384**	**-926**

Tkr	Fordringar hos närstående		Skulder till närstående	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen				
Närståenderelation				
Moderföretag och övriga koncernföretag	365 861	194 323		
Joint venture och intresseföretag	305 029	352 573	-21 502	-168 707
Nyckelpersoner i ledande ställning	160		-72 950	-2 511
Övriga närstående	16	9 547		
Summa	**671 066**	**556 443**	**-94 452**	**-171 218**
Moderbolaget				
Närståenderelation				
Moderföretag	347 164	194 323		
Dotterföretag	565 059	343 876	-130 911	-1 725
Joint venture och Intresseföretag	193 074	199 794	-20 781	-168 589
Nyckelpersoner i ledande ställning			-72 950	-2 511
Summa	**1 105 297**	**737 993**	**-224 642**	**-172 825**

Transaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor. Ovanstående transaktioner har skett med närstående bolag. Kvalitena har avyttrat aktier i Stendörren Fastigheter AB (publ) och Sveavalvet AB (publ) till moderbolaget Dorco International B.V för 12,9 mkr samt avyttrat konstverk för 21,1 mkr. Utav beloppet försäljning av varor och tjänster till närstående (joint venture och intressebolag), 104,7 mkr, avser 86,1 mkr överlåtelse av flygplan, 4,8 mkr ersättning för flygtimmar samt ersättning enligt driftsavtal, 5,6 mkr ersättning för förvaltnings- och rådgivningstjänster, 6,7 mkr hyra för lokaler samt 1,5 mkr övriga tjänster. Försäljning till övriga närstående avser överlåtelse av aktier samt hyror från styrelseledamöter, ledande befattningshavare och närstående till ledningsgruppen. Inköp från närstående 16,9 mkr avser 8,2 mkr resekostnader, 6,3 mkr fakturerad ersättning för utvecklingskostnader, 1,2 mkr byggtjänster samt övriga tjänster 1,2 mkr. Lån från ledande befattningshavare uppgår till 73 mkr och ränta på dessa lån uppgår till 4,9 mkr . Kundfordringar hos intresseföretag ingår i fordringar hos intresseföretag med 7,0 (8,5) mkr för koncernen och med 0 (0,4) mkr för moderbolaget. Beträffande styrelse, VD och övriga befattningshavares löner och andra ersättningar, kostnader och avtal som avser pensioner och liknande förmåner samt avtal angående avgångsvederlag, se not 6.

Not 37 Viktiga uppskattningar och bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Fastigheternas värde bedöms individuellt per fastighet löpande under året utifrån en mängd bedömningar och uppskattningar om framtida kassaflöden och avkastningskrav vid en eventuell transaktion. Avstämning sker i de flesta fall även mot externa värderingar. Värdeintervallet mellan bedömt värde och ett försäljningspris brukar på en fungerande marknad normalt vara +/- 5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som gjorts framgår av not 15.

Not 38 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	1 271 595 277
Årets resultat	588 051 090
Kronor	1 859 646 367

I ny räkning överföres	1 859 646 367
Kronor	1 859 646 367

Styrelsens förslag till vinstdisposition för verksamhetsåret 2016 är att inte göra någon utdelning.

Stockholm 2017-

Lars Andersson
Ordförande

Claes Wollter

Thomas Kjessler

Knut Pousette
Verkställande direktör

Seth Lieberman

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Martin Dagermark
Auktoriserad revisor

Ann-Charlotte Nordin
Auktoriserad revisor