

# KVALITENA

## Delårsrapport

2016-01-01 – 2016-09-30

---

KVALITENA AB (PUBL)  
556527-3314

## FÖRÄNDRING AV VERKSAMHETENS INRIKTNING

Kvalitena har under 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 resp. 2015 intressebolag till Kvalitena.

Då en väsentlig förändring av verksamhetens inriktning skett under senaste året har styrelsen beslutat om att från och med första kvartalet 2016 förändra resultaträkningens disposition samt poster för att ge en rättvisande bild av bolagets resultat och finansiella ställning.

## JANUARI – SEPTEMBER 2016

- Nettoomsättningen uppgick till 51,4 (278,6) miljoner kronor
- Resultat från andelar i intressebolag och joint venture uppgick till 590,7 (154,5) miljoner kronor
- Rörelseresultatet uppgick till 530,6 (295,5) miljoner kronor
- Periodens resultat uppgick till 507,0 (237,6) miljoner kronor

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

- Kvalitena förvärvade den 10:e mars fastigheten Tingsryd Öresund 2 via en bolagstransaktion där samtliga aktier i bolaget Jitech Fastigheter AB förvärvades.
- Kvalitena har i juni tillträtt 70 % av fastighetsbolaget Peritas Fastigheter 4 AB, sedan dess namnändrat till Sveavalvet AB (publ).
- Under perioden 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.
- Under det andra kvartalet 2016 tillträdde även aktierna i Bromma Business Jet AB, numera namnändrat till Svenskt Industriflyg AB.
- Bolaget har även tillträtt fastigheten Stockholm Kornetten 2 via ett bolagsförvärv.
- Kvalitena har under perioden även deltagit i en nyemission i fastighetsbolaget Kuststaden. Efter emission uppgår Kvalitenas ägarandel till 32,45% i bolaget.
- Kvalitena har under perioden deltagit i en nyemission i Maha Energy AB. Efter emissionen uppgår Kvalitenas ägarandel till 16,3 % av rösterna och kapitalet i Maha Energy.
- Kvalitena har under perioden via Kvalitena Danmark AB deltagit i en nyemission i Admiral Capital A/S.
- Kvalitena har även under perioden via bolagsförvärv förvärvat och tillträtt fastigheterna Valfisken 14 & Falken 6 i Stockholms innerstad.
- Kvalitena avyttrade under perioden 1 654 286 A-aktier och 8 170 003 B-aktier i D.Carnegie & Co AB (publ) till Blackstone.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Kvalitena har efter periodens utgång avyttrat ytterligare 2 021 904 A-aktier i D.Carnegie & Co AB (publ) till Blackstone.
- Efter periodens utgång har Kvalitena ingått avtal om förvärv av fastigheterna Stockholm Glaucus 4 och Stockholm Glaucus 5 via en bolagstransaktion.
- Bolaget har även ingått avtal om försäljning av 50 % av andelarna Brf Barken 128, ägare till fastigheten Stockholm Dykaren 34.
- Dotterbolaget Sveavalvet AB (publ) har ingått avtal och skrivit avsiktsförklaringar avseende förvärv av 36 fastigheter.

## NYCKELTAL FÖR KONCERNEN

	2016	2015
	Jan – sept	Jan - dec
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>		
Antal fastigheter	50	8
Fastigheternas bokförda värde (Mkr)	2 105	1 026
Uthyrningsbar yta (kvm)	135 000	50 000
<b>Finansiella nyckeltal</b>		
Soliditet (%)	49%	47%
Skuldsättningsgrad (ggr)	0,9	1,0
Räntetäckningsgrad (ggr)	5,5	3,2
Genomsnittlig ränta på samtliga lån (%)	5,87%	4,94%
Avkastning eget kapital (%)	22,0%	34,3%
Avkastning totalt kapital (%)	10,2%	20,5%

## DEFINITIONER

### Avkastning på eget kapital (%)

Resultat före skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

### Avkastning på totalt kapital (%)

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

### Räntetäckningsgrad (ggr)

Rörelseresultatet dividerat med finansnettot.

### Skuldsättningsgrad (ggr)

Räntebärande skulder dividerat med redovisat eget kapital.

### Soliditet (%)

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutning vid periodens utgång.

### Uthyrningsbar area (kvm)

Totalyta som är tillgänglig för uthyrning.

### Genomsnittlig ränta på samtliga lån (%)

Genomsnittlig ränta på samtliga lån vid periodens utgång i procent.

## FASTIGHETSVÄRDEN

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per den 30 september ett bedömt värde om 2 105 mkr (5 480). Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	jan - sept	jan - dec
Förvaltningsfastigheter (Mkr)		
<b>Bokfört värde vid periodens början</b>	<b>1 025,9</b>	<b>2 945,5</b>
Förvärv och nybyggnation	881,3	2 576,2
Investeringar i befintliga fastigheter	92,0	184,7
Förvärv tidigare intresseföretag	-	-
Försäljning	-	-5 009,4
Värdeförändring	105,9	328,8
<b>Bokfört värde vid periodens utgång</b>	<b>2 105,1</b>	<b>1 025,9</b>

## FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 69,7 Mkr (113,8). Det egna kapitalet uppgick till 2 507,6 Mkr (2 403,7).

### Räntederivat 2016-09-30

I syfte att begränsa ränteriskerna har räntan bundits med hjälp av räntederivat. Totalt var 155 Mkr (1606) av låneportföljen bunden via räntederivat vid periodens utgång.

Startdag	Nominella belopp (Mkr)	Marknads- värde (Mkr)	Återstående löptid (År)	Antal
Ränteswappar	155,0	-14,9	1,96	1
<b>Summa</b>	<b>155,0</b>	<b>-14,9</b>	<b>1,96</b>	<b>1</b>

Räntederivatet upptas till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Per den 30 september 2016 uppgick derivatens verkliga värde till -14,9 Mkr. Derivatens genomsnittliga räntebindning uppgick vid periodens utgång till 1,96 år till en genomsnittlig lång swap ränta om 4,42 %. Samtliga räntederivat värderas enligt vedertagna beräkningsmetoder utifrån officiella marknadsnoteringar och derivaten är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Kvalitena bedömer inte att det finns några väsentliga skillnader mellan verkligt värde och bokfört värde avseende finansiella instrument.

### Kapitalbindningsstruktur

Kapitalbindningsstrukturen för koncernens samtliga räntebärande skulder per den 30 september 2016 framgår av nedanstående tabell.

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (%)
2016	869,1	38,8%
2017	536,4	23,9%
2018	507,9	22,7%
2019	320,0	14,3%
>2019	8,4	0,4%
<b>Summa</b>	<b>2 241,8</b>	<b>100,0%</b>

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 12,7 månader och den genomsnittliga räntebindningstiden var 10,5 månader beaktat effekt av räntesäkring via derivat.

**RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN**

<b>TSEK</b>	<b>2016 jan-sept</b>	<b>2015 jan-sept</b>	<b>2016 juli-sept</b>	<b>2015 juli-sept</b>	<b>2015 jan - dec</b>
Nettoomsättning	51 382	278 602	22 920	109 673	407 067
Övriga intäkter	3 230	3 879	-68	3 269	2 128
	<b>54 612</b>	<b>282 481</b>	<b>22 852</b>	<b>169 539</b>	<b>409 195</b>
Fastighetskostnader	-23 217	-83 160	-7 167	-56 089	-150 600
Personalkostnader	-20 267	-18 332	-7 310	-12 744	-23 805
Övriga externa kostnader	-66 266	-38 051	-30 201	-17 545	-68 471
Avskrivningar	-5 015	-1 964	-1 679	-691	-3 881
Resultat från andelar i joint venture & intresseföretag	590 704	154 542	337 266	80 634	345 053
	<b>475 939</b>	<b>13 035</b>	<b>290 909</b>	<b>-6 434</b>	<b>98 296</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>530 551</b>	<b>295 516</b>	<b>313 761</b>	<b>163 105</b>	<b>507 491</b>
Finansiella intäkter	12 562	16 515	-3 894	11 279	22 508
Finansiella kostnader	-108 700	-120 083	-41 762	-73 750	-180 165
<b>Finansnetto</b>	<b>-96 138</b>	<b>-103 568</b>	<b>-45 656</b>	<b>-62 471</b>	<b>-157 657</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>434 413</b>	<b>191 948</b>	<b>268 105</b>	<b>100 634</b>	<b>349 834</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	105 859	105 219	42 988	73 899	328 832
Värdeförändring finansiella instrument	-544	-27 770	-90	1 297	-12 507
<b>Resultat före skatt</b>	<b>539 728</b>	<b>269 397</b>	<b>311 003</b>	<b>175 830</b>	<b>666 159</b>
Skatt på periodens resultat	-32 697	-31 838	-7 602	-26 179	-70 862
<b>Periodens resultat</b>	<b>507 031</b>	<b>237 560</b>	<b>303 401</b>	<b>149 651</b>	<b>595 297</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	44 605	-	28 158	-	21 845
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>551 636</b>	<b>237 560</b>	<b>331 559</b>	<b>149 651</b>	<b>617 142</b>
<i>Hänförligt till:</i>					
Moderföretagets aktieägare	550 715	159 721	331 222	86 167	427 759
Innehav utan bestämmande inflytande	921	77 838	337	63 484	189 383
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>551 636</b>	<b>237 560</b>	<b>331 559</b>	<b>149 651</b>	<b>617 142</b>

## KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

För tidigare disposition och uppställning av resultaträkning vänligen se Årsredovisning 2015 sid 8-9.

### **Nettoomsättning**

I nettoomsättningen ingår hyresintäkter om 45,0 mkr (276,1) samt intäkter för förvaltningstjänster om 4,3 mkr (2,5) och övrig uthyrningsverksamhet om 2,1 mkr (-), totalt 51,4 mkr (278,6)

### **Fastighetskostnader**

Fastighetskostnader avser direkta kostnader för fastigheternas drift- och underhåll, fastighetsskatt samt andra direkta fastighetskostnader.

### **Personalkostnader**

I personalkostnader ingår löner, sociala avgifter samt andra personalomkostnader. I tidigare finansiella rapporter ingår denna post i central administration.

### **Övriga externa kostnader**

I denna post ingår övriga rörelsekostnader, projektutvecklingskostnader och del av den tidigare posten central administration.

### **Resultat från andelar i joint venture och intressebolag**

Denna post ingår numera i rörelseresultatet, tidigare förvaltningsresultat, givet den betydande förändringen av verksamhetens inriktning vilket medfört att en betydande del av koncernens resultat är hänförligt till Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag 590,7 mkr (154,5).

**BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN**

<b>TSEK</b>	<b>2016-09-30</b>	<b>2015-09-30</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	2 105 135	5 480 378	1 025 871
Materiella anläggningstillgångar	121 452	126 950	124 126
Förskott materiella anläggningstillgångar	3 600	-	3 600
	<b>2 230 187</b>	<b>5 607 328</b>	<b>1 153 597</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i joint venture & intresseföretag	1 601 563	1 293 457	1 908 031
Fordringar hos koncernföretag	292 100	188 597	194 323
Fordringar hos joint venture & intresseföretag	366 088	235 717	309 878
Andra långfristiga värdepappersinnehav	327 386	25 649	214 019
Räntederivat	-	-	-
Övriga långfristiga fordringar	16 596	51 059	22 332
	<b>2 603 733</b>	<b>1 794 478</b>	<b>2 648 583</b>
<i>Uppskjuten skattefordran</i>	5 272	-	15 864
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>4 839 192</b>	<b>7 401 806</b>	<b>3 818 044</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	28 086	75 307	14 918
Fordringar hos koncernföretag	-	-	5
Fordringar hos joint venture & intresseföretag	53 698	7 062	34 184
Skattefordran	4 457	3 002	3 551
Övriga fordringar	55 500	30 174	38 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 733	40 842	33 338
Likvida medel	69 703	113 754	181 122
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>250 177</b>	<b>270 441</b>	<b>305 326</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>5 089 369</b>	<b>7 671 947</b>	<b>4 123 370</b>

**BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN**

<b>TSEK</b>	<b>2016-09-30</b>	<b>2015-09-30</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	500	500	500
Reserver	66 450	-	21 845
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	2 427 240	1 674 938	1 921 130
<b><i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i></b>	<b>2 494 190</b>	<b>1 675 438</b>	<b>1 943 475</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	13 418	728 246	325
<b><i>Summa eget kapital</i></b>	<b>2 507 608</b>	<b>2 403 684</b>	<b>1 943 800</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	823 293	2 656 216	874 345
Finansiella derivat	14 868	45 264	19 995
Övriga långfristiga skulder	54 511	3 483	1 612
Uppskjuten skatteskuld	75 483	152 181	38 793
<b><i>Summa långfristiga skulder</i></b>	<b>968 155</b>	<b>2 857 144</b>	<b>934 745</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 411 328	1 961 487	1 130 058
Leverantörsskulder	44 990	67 089	29 214
Skulder till intresseföretag och koncernföretag	70 364	190 252	18 589
Skatteskulder	-	25 918	1 085
Övriga skulder	27 153	41 322	16 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	59 771	125 051	49 038
<b><i>Summa kortfristiga skulder</i></b>	<b>1 613 606</b>	<b>2 411 119</b>	<b>1 244 825</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>5 089 369</b>	<b>7 671 947</b>	<b>4 123 370</b>



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

TSEK	Aktiekapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Eget kapital hänförligt till moder- företagets aktieägare	Innehavare utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare
<b>Ingående eget kapital per 2015-01-01</b>	<b>500</b>	-	<b>1 485 099</b>	<b>1 485 599</b>	<b>245 909</b>	<b>1 731 508</b>
Årets resultat			159 722	159 722	77 838	237 560
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande <sup>1</sup>			30 117	30 117	404 499	434 616
<b>Utgående eget kapital per 2015-09-30</b>	<b>500</b>	-	<b>1 674 938</b>	<b>1 675 438</b>	<b>728 246</b>	<b>2 403 684</b>
Årets resultat			246 192	246 192	111 545	357 737
Övrigt totalresultat		21 845		21 845	-	21 845
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande <sup>1</sup>			-	-	-839 466	-839 466
<b>Utgående eget kapital per 2015-12-31</b>	<b>500</b>	<b>21 845</b>	<b>1 921 130</b>	<b>1 943 475</b>	<b>325</b>	<b>1 943 800</b>
Årets resultat			506 110	506 110	921	507 031
Övrigt totalresultat		44 605		44 605	-	44 605
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			-	-	12 172	12 172
<b>Utgående eget kapital per 2016-09-30</b>	<b>500</b>	<b>66 450</b>	<b>2 427 240</b>	<b>2 494 190</b>	<b>13 418</b>	<b>2 507 608</b>

<sup>1</sup> Ett flertal transaktioner har under år 2015 skett med innehavare utan bestämmande inflytande. De mest väsentliga delarna av dessa transaktioner avser den successiva avyttringen av verksamheten Stendörren Fastigheter AB som övergick från dotterföretag till intresseföretag.

**RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN**

<b>TSEK</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2015</b>
	<b>jan - sept</b>	<b>jan - sept</b>	<b>jan - dec</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	530 551	295 516	507 491
Realiserad värdeförändring derivat	-5 671	-6 557	-8 382
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-579 927	-255 377	-340 990
Erhållna räntor	7 655	-10 172	10 705
Betalda räntor	-110 493	12 309	-155 867
Betald inkomstskatt	-2 517	-7 598	-3 145
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>-160 402</b>	<b>28 121</b>	<b>9 812</b>
Förändring av rörelsefordringar	-32 460	27 092	30 080
Förändring av rörelseskulder	-53 876	-1 466	-58 220
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-246 738</b>	<b>53 747</b>	<b>-18 328</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investering i förvaltningsfastigheter	-138 131	-166 020	-227 344
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-238 896	-535 262	-635 231
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	-2 084	-102 557	-110 088
Försäljning av förvaltningsfastigheter/koncernföretag	-	51 727	104 500
Förvärv av andelar i joint venture & intresseföretag	-247 697	-90 560	-210 748
Försäljning av andelar i joint venture & intresseföretag	1 106 009	-	148 954
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-174 878	-169 434	-475 184
Avyttring och återbetalning av finansiella anläggningstillgångar	29 120	118 633	170 934
Utdelning	11 182	-	182
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>344 625</b>	<b>-893 473</b>	<b>-1 234 025</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån	626 046	1 051 692	1 580 217
Amortering och lösen av lån	-835 352	-213 611	-262 402
Återbetalning av övriga lån och depositioner	-	-150	350
Förändring av övriga långfristiga skulder	-	239	-
Avyttring av aktier till innehav utan bestämmande inflytande	-	71 748	71 748
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-209 306</b>	<b>909 918</b>	<b>1 389 913</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>- 111 419</b>	<b>70 192</b>	<b>137 560</b>
Likvida medel vid årets ingång	181 122	43 562	43 562
Periodens kassaflöde	-111 419	70 191	137 560
<b>Likvida medel vid periodens utgång</b>	<b>69 703</b>	<b>113 754</b>	<b>181 122</b>

**RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET**

	2016	2015	2016	2015	2015
TSEK	jan-sept	jan-sept	juli-sept	juli-sept	jan - dec
<b>Rörelsens intäkter</b>					
Nettoomsättning	2 261	180	127	56	2 555
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-	-
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>2 261</b>	<b>180</b>	<b>127</b>	<b>56</b>	<b>2 555</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Fastighetskostnader	-80	-116	-17	-103	-184
Övriga externa kostnader	-41 484	-8 680	-18 711	-5 049	-28 420
Personalkostnader	-793	-917	-263	-250	-1 167
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	-3 537	-922	-1 179	-831	-2 156
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-45 894</b>	<b>-10 635</b>	<b>-20 170</b>	<b>-6 233</b>	<b>-31 927</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-43 633</b>	<b>-10 455</b>	<b>-20 043</b>	<b>-6 177</b>	<b>-29 372</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Resultat från andelar i koncernföretag	-70 105	1 445	-60 105	-	-58 750
Resultat från andelar i intresseföretag	606 566	894	574 794	-1 206	83 586
Resultat från värdepapper & fordringar som är anläggningstillgångar	-2 986	2 076	-7 040	2 076	2 076
Ränteintäkter och liknande resultatposter	23 893	19 253	8 215	4 757	26 967
Räntekostnader och liknande resultatposter	-93 874	-46 459	-35 354	-18 209	-74 760
	463 494	-22 791	480 510	-10 170	-20 881
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>419 861</b>	<b>-33 246</b>	<b>460 467</b>	<b>-16 347</b>	<b>-50 253</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-1 570
<b>Resultat före skatt</b>	<b>419 861</b>	<b>-33 246</b>	<b>460 467</b>	<b>-16 347</b>	<b>-51 823</b>
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>419 861</b>	<b>-33 246</b>	<b>460 467</b>	<b>-16 347</b>	<b>-51 823</b>

**RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET**

	2016	2015	2016	2015	2015
TSEK	jan-sept	jan-sept	juli-sept	juli-sept	jan - dec
<b>Årets resultat</b>	<b>419 861</b>	<b>-33 246</b>	<b>460 467</b>	<b>-16 347</b>	<b>-51 823</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa övrigt totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>419 861</b>	<b>-33 246</b>	<b>460 467</b>	<b>-16 347</b>	<b>-51 823</b>

**BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET**

<b>TSEK</b>	<b>2016-09-30</b>	<b>2015-09-30</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	1 903	1 722	1 682
Inventarier, verktyg och installationer	100 253	99 990	103 190
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	437	1 520	786
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	102 593	103 232	105 658
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	340 287	570 063	263 987
Fordringar hos koncernföretag	749 326	557 296	526 957
Andelar i intresseföretag	970 651	921 261	1 298 016
Fordringar hos intresseföretag	223 267	185 215	170 843
Andra långfristiga värdepappersinnehav	242 194	25 399	186 012
Andra långfristiga fordringar	9 121	51 022	8 771
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	2 534 848	2 310 256	2 454 585
 <b>Summa anläggningstillgångar</b>	 <b>2 637 439</b>	 <b>2 413 488</b>	 <b>2 560 243</b>
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	684	3 283	809
Fordringar hos koncernföretag	113 446	10 240	11 242
Fordringar hos intresseföretag	44 356	2 905	28 602
Aktuell skattefordran	1 564	1 567	862
Övriga fordringar	27 855	11 824	28 856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 731	19 049	8 960
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	218 636	48 868	79 331
 Kassa och bank	 55 072	 35 898	 177 035
 <b>Summa omsättningstillgångar</b>	 <b>273 708</b>	 <b>84 766</b>	 <b>256 366</b>
 <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	 <b>2 911 147</b>	 <b>2 498 254</b>	 <b>2 816 609</b>

**BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET**

<b>TSEK</b>	<b>2016-09-30</b>	<b>2015-09-30</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	500	500	500
Reservfond	40	40	40
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>540</i>	<i>540</i>	<i>540</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	1 271 595	1 323 419	1 323 418
Årets resultat	419 861	-33 246	-51 823
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>1 691 456</i>	<i>1 290 173</i>	<i>1 271 595</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 691 996</b>	<b>1 290 713</b>	<b>1 272 135</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	390 127	240 938	866 345
Övriga skulder	-	-	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>390 127</b>	<b>240 938</b>	<b>866 345</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	728 104	660 422	613 966
Leverantörsskulder	4 267	3 497	3 718
Skulder till koncernföretag	1 675	96 087	1 725
Skulder till intresseföretag	66 286	184 552	18 589
Övriga skulder	5 431	16 561	13 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 260	5 484	26 976
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>829 023</b>	<b>966 603</b>	<b>678 129</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2 911 147</b>	<b>2 498 254</b>	<b>2 816 609</b>

**FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG**

TSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Periodens Resultat	
<b>Ingående eget kapital 2015-01-01</b>	<b>500</b>	<b>40</b>	<b>259 665</b>	<b>1 063 754</b>	<b>1 323 959</b>
Föregående års resultat omföres			1 063 754	-1 063 754	0
Periodens resultat			-	-33 246	<b>-33 246</b>
<b>Belopp vid periodens utgång 2015-09-30</b>	<b>500</b>	<b>40</b>	<b>1 323 419</b>	<b>-33 246</b>	<b>1 290 713</b>
Periodens resultat			-	-18 577	<b>-34 924</b>
<b>Belopp vid periodens utgång 2015-12-31</b>	<b>500</b>	<b>40</b>	<b>1 323 419</b>	<b>-51 823</b>	<b>1 272 136</b>
Föregående års resultat omföres			-51 823	51 823	0
Periodens resultat			-	419 861	<b>419 861</b>
<b>Belopp vid periodens utgång 2016-09-30</b>	<b>500</b>	<b>40</b>	<b>1 271 596</b>	<b>419 861</b>	<b>1 691 996</b>

## KALENDARIUM

- Bokslutskommuniké 2016 publiceras 28 februari 2017
- Årsredovisning 2016 publiceras den 31 maj 2017
- Delårsrapport Q1 2017 publiceras 31 maj 2017

## VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Kvalitenas verksamhet är löpande utsatt för olika risker och möjligheter som kan få betydelse för bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. De huvudsakliga riskerna som bolaget är utsatta för utgörs av prisrisk, fastighetsrelaterade risker, finansieringsrisk samt organisatoriska risker. Mer information om dessa risker och övriga osäkerhetsfaktorer återfinns på sidorna 5-6, samt not 3 avseende finansiella risker, i Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i den senast avgivna finansiella informationen, se not 1 till årsredovisning 2015. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt IFRS 13 i enlighet med nivå 3. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

## REVISORS GRANSKNING

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

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

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

Stockholm den 30 november 2016