

# KVALITENA

## Delårsrapport

2018-01-01 – 2018-03-31

---

KVALITENA AB (PUBL)  
556527-3314

## KVALITENA I KORTHET

Kvalitena är ett privatägt fastighetsbolag grundat 1995. Bolagets innehav består i huvudsak av noterade och onoterade fastighetsbolag samt direktägda fastigheter. Grunden i Kvalitenas verksamhet är förvärv, utveckling och förvaltning av fastigheter inom segmenten lager och lätt industri, bostäder samt samhällsfastigheter. Större noterade innehav inkluderar Stendörren Fastigheter AB (publ) och A Group of Retail Assets Sweden AB (publ). Båda bolagen har börsintroducerats av Kvalitena.

## JANUARI – MARS 2018

- Nettoomsättningen uppgick till 55,2 **(34,2)** miljoner kronor.
- Resultat från andelar i intressebolag och joint venture uppgick till -60,2 **(118,3)** miljoner kronor.
- Rörelseresultatet uppgick till -48,4 **(111,6)** miljoner kronor.
- Periodens resultat uppgick till -95,5 **(152,7)** miljoner kronor.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

### Förvärv och avyttringar

- Kvalitena har efter periodens utgång tillträtt fastigheten Helgsingborg Rausgård 22 via en bolagstransaktion. Total uthyrbara area uppgår till ca 62 000 kvadratmeter
- Bolaget har även avtalat om förvärv av nio kommersiella fastigheter varav åtta i Västerås samt en i Örebro. Total uthyrbar area uppgår till ca 35 500 kvadratmeter. Tillträde förväntas ske under det andra och tredje kvartalet 2018.
- Bolaget har efter periodens utgång avyttrat 1 000 000 B-aktier i Stendörren Fastigheter AB (publ). Kvalitena kontrollerar efter transaktionen 38,30% av rösterna och 20,62% av kapitalet.
- Dotterbolaget Sveavalvet AB (publ) har efter periodens utgång återköpt utestående obligationer med rörlig ränta och förfall den 15 december 2019 (ISIN: SE0009320369) för 93 mkr.

**NYCKELTAL FÖR KONCERNEN**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>	<b>Jan – mars</b>	<b>Jan - dec</b>
Antal fastigheter	85	85
Fastigheternas bokförda värde (Mkr)	4 237	4 208
Uthyrningsbar yta (kvm)	301 000	301 000
<b>Finansiella nyckeltal</b>		
Soliditet (%)	41,6	43,0
Skuldsättningsgrad (ggr)	1,3	1,2
Räntetäckningsgrad (ggr)	-	1,5
Genomsnittlig ränta på samtliga lån (%)	3,9	4,7
Avkastning eget kapital (%)	-2,9	14,5
Avkastning totalt kapital (%)	-0,6	10,1

**DEFINITIONER**

Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten (ESMA) har gett ut riktlinjer avseende användandet av alternativa nyckeltal (Alternative Performance Measures, APM) som omfattar företag vars värdepapper är noterade på en reglerad marknad. Riktlinjerna är framtagna i syfte att öka transparensen och jämförbarheten i de nyckeltal (APM) som ofta presenteras i prospekt och obligatorisk information som lämnas av noterade företag. Kvalitena publicerar i sin Årsredovisning 2017 Not 38 samt på sin hemsida, under "Finansiella Rapporter", närmare definitioner och förklaringar av redovisade nyckeltal i enlighet med dessa riktlinjer.

**Avkastning på eget kapital (%)**

Resultat före skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

**Avkastning på totalt kapital (%)**

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

**Räntetäckningsgrad (ggr)**

Rörelseresultatet dividerat med finansnettot.

**Skuldsättningsgrad (ggr)**

Räntebärande skulder dividerat med redovisat eget kapital.

**Soliditet (%)**

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutning vid årets utgång.

**Uthyrningsbar area (kvm)**

Totalyta som är tillgänglig för uthyrning.

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

Genomsnittlig ränta på samtliga lån vid årets utgång i procent.

## FASTIGHETSVÄRDEN

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per den 31 mars ett bedömt värde om 4 236 mkr (3 202). Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2018	2017
	jan - mars	jan - dec
Förvaltningsfastigheter (Mkr)		
<b>Bokfört värde vid periodens början</b>	<b>4 208,3</b>	<b>2 589,6</b>
Förvärv och nybyggnation	-	1 416,8
Investeringar i befintliga fastigheter	30,1	115,0
Försäljning	-	-283,7
Värdeförändring	-1,7	370,5
<b>Bokfört värde vid periodens utgång</b>	<b>4 236,6</b>	<b>4 208,3</b>

## FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid årets slut till 79,5 Mkr (454,3). Det egna kapitalet uppgick till 3 199,9 Mkr (3 090,2).

### Räntederivat 2018-03-31

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

Startdag	Nominella belopp (Mkr)	Marknads- värde (Mkr)	Återstående löptid (År)	Antal
Ränteswappar	155,0	-3,5	0,47	1
<b>Summa</b>	<b>155,0</b>	<b>-3,5</b>	<b>0,47</b>	<b>1</b>

Räntederivatet upptas till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Per den 31 mars 2018 uppgick derivatets verkliga värde till -3,5 Mkr. Derivatets genomsnittliga räntebindning uppgick vid årets utgång till 0,47 år till en genomsnittlig lång swap ränta om 4,42 %. Samtliga räntederivat värderas enligt vedertagna beräkningsmetoder utifrån officiella marknadsnoteringar och derivaten är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Kvalitena bedömer inte att det finns några väsentliga skillnader mellan verkligt värde och bokfört värde avseende finansiella instrument.

### Kapitalbindningsstruktur

Kapitalbindningsstrukturen för koncernens samtliga räntebärande skulder per den 31 mars 2018 framgår av nedanstående tabell.

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (%)
2018	808,4	19,7
2019	713,2	17,4
2020	1 405,3	34,3
2021	13,1	0,3
2022	1 150,0	28,0
>2022	11,4	0,3
<b>Summa</b>	<b>4 101,4</b>	<b>100,0</b>

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 28,2 månader och den genomsnittliga räntebindningstiden var 5,6 månader beaktat effekt av räntesäkring via derivat.

**RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN**

TSEK	2018	2017	2017
	jan - mars	jan - mars	jan - dec
Nettoomsättning	55 177	34 189	179 285
Övriga intäkter	63	35	7 527
	<b>55 240</b>	<b>34 224</b>	<b>186 812</b>
Fastighetskostnader	-16 990	-11 880	-45 620
Personalkostnader	-8 017	-7 008	-33 464
Övriga externa kostnader	-17 716	-21 199	-90 206
Avskrivningar	-675	-772	-3 334
Resultat från andelar i joint venture & intresseföretag	-60 220	118 283	318 588
	<b>-103 618</b>	<b>77 424</b>	<b>145 964</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-48 379</b>	<b>111 648</b>	<b>332 776</b>
Finansiella intäkter	7 758	9 204	70 185
Finansiella kostnader	-50 440	-45 815	-295 492
<b>Finansnetto</b>	<b>-42 682</b>	<b>-36 611</b>	<b>-225 307</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-91 061</b>	<b>75 037</b>	<b>107 469</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1 714	92 792	370 519
Värdeförändring finansiella instrument	2	-45	-229
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-92 774</b>	<b>167 784</b>	<b>477 759</b>
Skatt på periodens resultat	-2 775	-15 120	-99 593
<b>Periodens resultat</b>	<b>-95 548</b>	<b>152 664</b>	<b>378 166</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	1 536	-45 297	-68 105
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>-94 012</b>	<b>107 367</b>	<b>310 061</b>
<i>Hänförligt till:</i>			
Moderföretagets aktieägare	-97 168	78 738	242 659
Innehav utan bestämmande inflytande	3 156	28 629	67 402
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>-94 012</b>	<b>107 367</b>	<b>310 061</b>

**BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN**

<b>TSEK</b>	<b>2018-03-31</b>	<b>2017-03-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	4 236 580	3 202 456	4 208 251
Materiella anläggningstillgångar	16 920	26 373	32 258
Förskott materiella anläggningstillgångar	12 074	7 098	4 500
	<b>4 265 574</b>	<b>3 235 927</b>	<b>4 245 009</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i joint venture & intresseföretag	1 537 289	2 074 700	1 599 732
Fordringar hos koncernföretag	868 320	370 688	837 029
Fordringar hos joint venture & intresseföretag	223 766	264 351	214 889
Andra långfristiga värdepappersinnehav	375 971	451 020	351 783
Övriga långfristiga fordringar	734	221 341	711
	<b>3 006 081</b>	<b>3 382 100</b>	<b>3 004 144</b>
<i>Uppskjuten skattefordran</i>	1 547	5 515	1 972
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>7 273 201</b>	<b>6 623 542</b>	<b>7 251 125</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	65 165	33 177	67 891
Fordringar hos joint venture & intresseföretag	103 785	83 622	99 246
Skattefordran	-	654	-
Övriga fordringar	103 038	64 513	113 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 931	57 082	42 906
Likvida medel	79 500	454 326	83 605
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>414 419</b>	<b>693 374</b>	<b>407 502</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>7 687 620</b>	<b>7 316 916</b>	<b>7 658 627</b>

**BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN**

<b>TSEK</b>	<b>2018-03-31</b>	<b>2017-03-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	500	500	500
Reserver	12 878	34 151	11 343
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	3 023 670	2 936 234	3 122 374
<b><i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i></b>	<b>3 037 049</b>	<b>2 970 885</b>	<b>3 134 217</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	162 935	119 299	159 780
<b><i>Summa eget kapital</i></b>	<b>3 199 984</b>	<b>3 090 184</b>	<b>3 293 997</b>
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	3 149 279	1 603 304	3 111 286
Finansiella derivat	-	10 909	
Övriga långfristiga skulder	5 342	3 447	5 121
Uppskjuten skatteskuld	223 830	163 703	222 173
<b><i>Summa långfristiga skulder</i></b>	<b>3 378 451</b>	<b>1 781 363</b>	<b>3 338 580</b>
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	896 425	1 798 683	758 546
Finansiella derivat	3 483	-	5 418
Leverantörsskulder	45 703	23 130	54 557
Skulder till intresseföretag och koncernföretag	25 332	1 020	30 057
Skatteskulder	11 329	5 955	8 164
Övriga skulder	37 926	524 903	62 471
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	88 988	91 678	106 837
<b><i>Summa kortfristiga skulder</i></b>	<b>1 109 185</b>	<b>2 445 369</b>	<b>1 026 050</b>
 <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	 <b>7 687 620</b>	 <b>7 316 916</b>	 <b>7 658 627</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 2017-01-01</b>	<b>500</b>	<b>79 448</b>	<b>2 812 719</b>	<b>2 892 667</b>	<b>90 038</b>	<b>2 982 705</b>
Årets resultat			124 035	124 035	28 629	152 664
Övrigt totalresultat		-45 297		-45 297	-	-45 297
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			-520	-520	632	112
<b>Utgående eget kapital per 2017-03-31</b>	<b>500</b>	<b>34 151</b>	<b>2 936 234</b>	<b>2 970 885</b>	<b>119 299</b>	<b>3 090 184</b>
Årets resultat			186 729	186 729	38 773	225 502
Övrigt totalresultat		-22 808		-22 808	-	-22 808
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			-590	-590	1 708	1 118
<b>Ingående eget kapital per 2018-01-01</b>	<b>500</b>	<b>11 343</b>	<b>3 122 374</b>	<b>3 134 216</b>	<b>159 780</b>	<b>3 293 997</b>
Årets resultat			-98 704	-98 704	3 156	-95 548
Övrigt totalresultat		1 536		1 536	-	1 536
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			-	0	-	0
<b>Utgående eget kapital per 2018-03-31</b>	<b>500</b>	<b>12 878</b>	<b>3 023 670</b>	<b>3 037 048</b>	<b>162 935</b>	<b>3 199 984</b>



**RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2017</b>
<b>TSEK</b>	<b>jan -mars</b>	<b>jan - mars</b>	<b>jan - dec</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	-48 378	111 648	332 776
Realiserad värdeförändring derivat	-1 934	-1 949	-313 357
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	60 887	-117 511	-7 624
Erhållna räntor	717	2 018	13 377
Betalda räntor	-48 141	-40 992	-186 451
Betald inkomstskatt	2 040	3 702	3 980
<b><i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i></b>	<b>-34 809</b>	<b>-43 084</b>	<b>-157 299</b>
Förändring av rörelsefordringar	-6 961	9 707	-31 258
Förändring av rörelseskulder	-22 483	16 185	88 470
<b><i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i></b>	<b>-64 253</b>	<b>-17 192</b>	<b>-100 087</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investering i förvaltningsfastigheter	-30 044	-218 516	-327 415
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-	-373 333	-628 105
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	-7 793	-4 882	-27 681
Försäljning av förvaltningsfastigheter/koncernföretag	1	9938	7 412
Försäljning av övriga materiella anläggningstillgångar	-	-	6 050
Förvärv av andelar i joint venture & intresseföretag	-24 931	-8 128	-84 223
Försäljning av andelar i joint venture & intresseföretag	-	-	828 424
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-53 788	-322 959	-1 012 719
Avyttring och återbetalning av finansiella anläggningstillgångar	1 584	10 900	331 970
Utdelning	4 461	2 642	22 950
<b><i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i></b>	<b>-110 510</b>	<b>-904 338</b>	<b>-883 337</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån	252 695	1 317 693	3 009 076
Amortering och lösen av lån	-82 036	-176 805	-2 178 245
Tillskott från samt avyttring av aktier till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	1 230
<b><i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i></b>	<b>170 659</b>	<b>1 140 888</b>	<b>832 061</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-4 104</b>	<b>219 358</b>	<b>-151 363</b>
Likvida medel vid årets ingång	83 605	234 968	234 968
Periodens kassaflöde	-4 104	219 358	-151 363
<b>Likvida medel vid periodens utgång</b>	<b>79 501</b>	<b>454 326</b>	<b>83 605</b>

**RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET**

	2018	2017	2017
TSEK	jan - mars	jan - mars	jan - dec
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	-	56	110
Övriga rörelseintäkter	-	-	884
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>0</b>	<b>56</b>	<b>994</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	-	-232	-851
Övriga externa kostnader	-9 962	-14 725	-55 563
Personalkostnader	-250	-256	-1 021
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	-25	-22	-189
Övriga rörelsekostnader	-	-	-9 488
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-10 237</b>	<b>-15 235</b>	<b>-67 112</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-10 237</b>	<b>-15 179</b>	<b>-66 118</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	-23 400	28 634	57 692
Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag	65	117 634	413 375
Resultat från värdepapper & fordringar som är anläggningstillgångar	2 082	-	-1 265
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12 154	9 835	58 260
Räntekostnader och liknande resultatposter	-27 707	-29 096	-145 886
	-36 806	127 008	382 176
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-47 043</b>	<b>111 829</b>	<b>316 058</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-18 181
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-47 043</b>	<b>111 829</b>	<b>297 877</b>
Skatt på periodens resultat	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-47 043</b>	<b>111 829</b>	<b>297 877</b>

**RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET**

	2018	2017	2017
TSEK	jan - mars	jan - mars	jan - dec
<b>Årets resultat</b>	<b>-47 043</b>	<b>111 829</b>	<b>297 877</b>
Övrigt totalresultat	0	0	0
<b>Summa övrigt totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>-47 043</b>	<b>111 829</b>	<b>297 877</b>

**BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET**

<b>TSEK</b>	<b>2018-03-31</b>	<b>2017-03-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	-	17 470	14 903
Inventarier, verktyg och installationer	75	3 423	100
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	-	437	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	75	21 330	15 003
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	789 345	425 476	812 645
Fordringar hos koncernföretag	1 192 937	780 814	1 086 527
Andelar i intresseföretag	886 018	1 333 460	880 496
Fordringar hos intresseföretag	151 431	105 581	151 325
Andra långfristiga värdepappersinnehav	353 936	407 519	333 716
Andra långfristiga fordringar	7 000	229 422	4 500
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	3 380 666	3 282 272	3 269 209
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 380 742</b>	<b>3 303 602</b>	<b>3 284 212</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	1 368	1 443	4 390
Fordringar hos koncernföretag	28 916	215 221	15 899
Fordringar hos intresseföretag	103 489	83 622	98 950
Aktuell skattefordran	1 081	1 070	844
Övriga fordringar	45 177	12 079	59 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 060	30 778	25 539
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	217 090	344 213	205 222
Kassa och bank	48 040	385 586	53 211
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>265 130</b>	<b>729 799</b>	<b>258 433</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>3 645 872</b>	<b>4 033 401</b>	<b>3 542 645</b>

**BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET**

<b>TSEK</b>	<b>2018-03-31</b>	<b>2017-03-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	500	500	500
Reservfond	40	40	40
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>540</i>	<i>540</i>	<i>540</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	2 157 523	1 859 646	1 859 646
Årets resultat	-47 043	111 829	297 877
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>2 110 480</i>	<i>1 971 475</i>	<i>2 157 523</i>
<b><i>Summa eget kapital</i></b>	<b><i>2 111 020</i></b>	<b><i>1 972 015</i></b>	<b><i>2 158 063</i></b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	880 984	653 000	852 076
Övriga skulder	-	-	-
<b><i>Summa långfristiga skulder</i></b>	<b><i>880 984</i></b>	<b><i>653 000</i></b>	<b><i>852 076</i></b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	523 626	786 212	374 442
Leverantörsskulder	6 413	6 924	2 734
Skulder till koncernföretag	93 657	139 439	87 819
Skulder till joint venture och intresseföretag	1 304	1 020	754
Övriga skulder	6 301	449 477	33 781
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 567	25 314	32 976
<b><i>Summa kortfristiga skulder</i></b>	<b><i>653 869</i></b>	<b><i>1 408 386</i></b>	<b><i>532 506</i></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>3 645 872</b>	<b>4 033 401</b>	<b>3 542 645</b>

**FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG**

TSEK	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Periodens Resultat	Summa
<b>Ingående eget kapital per 2017-01-01</b>	<b>500</b>	<b>40</b>	<b>1 271 595</b>	<b>588 051</b>	<b>1 860 186</b>
Föregående års resultat omföres			588 051	-588 051	0
Periodens resultat				111 829	111 829
<b>Belopp vid periodens utgång 2017-03-31</b>	<b>500</b>	<b>40</b>	<b>1 859 646</b>	<b>111 829</b>	<b>1 972 015</b>
Periodens resultat				186 048	186 048
<b>Belopp vid periodens utgång 2017-12-31</b>	<b>500</b>	<b>40</b>	<b>1 859 646</b>	<b>297 877</b>	<b>2 158 063</b>
Föregående års resultat omföres			297 877	-297 877	0
Periodens resultat				-47 043	-47 043
<b>Belopp vid periodens utgång 2018-03-31</b>	<b>500</b>	<b>40</b>	<b>2 157 523</b>	<b>-47 043</b>	<b>2 111 020</b>

**KALENDARIUM**

- Delårsrapport Q2 2018 publiceras den 31 augusti 2018
- Delårsrapport Q3 2018 publiceras den 30 november 2018
- Bokslutskommuniké 2018 publiceras den 28 februari 2019

**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 X-X, samt not 3 avseende finansiella risker, i Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

**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 2017. 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 31 maj 2018