

# KVALITENA

## Delårsrapport

2018-01-01 – 2018-09-30

---

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.

## JULI – SEPTEMBER 2018

- Nettoomsättningen uppgick till 72,4 (48,9) miljoner kronor.
- Resultat från andelar i intressebolag och joint venture uppgick till 55,0 (-28,1) miljoner kronor.
- Rörelseresultatet uppgick till 85,6 (14,8) miljoner kronor.
- Periodens resultat uppgick till – 44,9 (15,0) miljoner kronor.
- Totalresultatet för perioden, vilket inkluderar övrigt totalresultat, uppgick till 79,4 (2,7) miljoner kronor.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER DET TREDJE KVARTALET

- Kvalitena har under perioden tillträtt åtta fastigheter i Västerås via en bolagstransaktion. Total uthyrbar area uppgår till ca 17 500 kvadratmeter.
- Kvalitena har under det tredje kvartalet frånträtt fastigheten Stockholm Skördemannen 4 samt tecknat avtal om försäljning av fastigheten Norrköping Exportzonen 1. Frånträde av fastigheten Norrköping Exportzonen 1 förväntas ske under fjärde kvartalet 2018.
- Bolaget har under perioden även tecknat avtal om försäljning av dotterbolaget Sveavalvet AB (publ) innehållande 53 fastigheter omfattande ca 150 000 kvadratmeter uthyrningsbar area till NP3 Fastigheter AB (publ).
- I samband med ovanstående transaktion har Kvalitena genom dotterbolag avtalat om förvärv av fem fastigheter från Sveavalvet AB (publ). Fastigheterna är belägna i Luleå, Arboga, Botkyrka, Flen och Tingsryd. Total uthyrningsbar area omfattar ca 47 300 kvadratmeter.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Kvalitena har i oktober frånträtt dotterbolaget Sveavalvet AB (publ) samt via dotterbolag tillträtt fem fastigheter förvärvade från Sveavalvet AB (publ).
- Kvalitena har i oktober 2018 även via dotterbolag tillträtt fastigheten Stockholm Pelarbacken Större 7 belägen på Södermalm i Stockholms innerstad. Fastigheten omfattar ca 840 kvadratmeter uthyrbar area.
- Under det fjärde kvartalet har Kvalitena tecknat avtal om förvärv av en logistikfastighet i Örebro med ca 19 100 kvadratmeter uthyrbar area samt en portfölj av lager och lättindustrifastigheter i Uppsala. Portföljen i Uppsala omfattar ca 18 200 kvadratmeter uthyrbar area. Tillträde förväntas ske under perioden sista kvartalet 2018 till första kvartalet 2019.

- Kvalitena har under fjärde kvartalet 2018 avtalat om att sälja Kvalitenas aktier i Stendörren Fastigheter AB (publ) till EQT Real Estate II ("EQT Real Estate"). Kvalitenas bedömning är att alla villkor för försäljningen kommer att uppfyllas och att aktierna frånträds under december 2018.

## NYCKELTAL FÖR KONCERNEN

	2018	2017
Fastighetsrelaterade nyckeltal	Jan – sept	Jan - dec
Antal fastigheter	95	85
Fastigheternas bokförda värde (Mkr)	4 992	4 208
Uthyrningsbar yta (kvm)	397 500	301 000
<b>Finansiella nyckeltal</b>		
Soliditet (%)	38,4	43,0
Skuldsättningsgrad (ggr)	1,5	1,2
Räntetäckningsgrad (ggr)	0,5	1,5
Genomsnittlig ränta på samtliga lån (%)	4,6	4,7
Avkastning eget kapital (%)	-	14,5
Avkastning totalt kapital (%)	1,1	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 30 september ett bedömt värde om 4 992 mkr (3 915). Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Förvaltningsfastigheter (Mkr)	2018	2017
	jan - sept	jan - dec
<b>Bokfört värde vid periodens början</b>	<b>4 208,3</b>	<b>2 589,6</b>
Förvärv och nybyggnation	800,0	1 416,8
Investeringar i befintliga fastigheter	72,4	115,0
Försäljning	-84,9	-283,7
Värdeförändring	-3,3	370,5
<b>Bokfört värde vid periodens utgång</b>	<b>4 992,5</b>	<b>4 208,3</b>

## FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 103,6 Mkr (75,2). Det egna kapitalet uppgick till 3 366 Mkr (3 261).

### Kapitalbindningsstruktur

Kapitalbindningsstrukturen för koncernens samtliga räntebärande skulder per den 30 september 2018 framgår av nedanstående tabell.

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (%)
2018	728,8	14,7
2019	1 021,9	20,7
2020	1 409,9	28,5
2021	565,3	11,4
2022	1 150,0	23,3
>2022	69,9	1,4
<b>Summa</b>	<b>4 945,8</b>	<b>100,0</b>

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 23,45 månader och den genomsnittliga räntebindningstiden var 12,74 månader.

**RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN**

TSEK	2018	2017	2018	2017	2017
	jan - sept	jan - sept	juli - sept	juli - sept	jan - dec
Nettoomsättning	192 978	125 167	72 359	48 868	179 285
Övriga intäkter	942	7 327	-168	7 123	7 527
	<b>193 920</b>	<b>132 494</b>	<b>72 190</b>	<b>55 991</b>	<b>186 812</b>
Fastighetskostnader	-43 725	-31 345	-12 910	-11 435	-45 620
Personalkostnader	-22 324	-25 098	-6 798	-9 945	-33 464
Övriga externa kostnader	-61 684	-55 586	-21 172	9 417	-90 206
Avskrivningar	-2 112	-2 531	-718	-1 164	-3 334
Resultat från andelar i joint venture & intresseföretag	10 168	348 731	54 975	-28 057	318 588
	<b>-119 677</b>	<b>234 171</b>	<b>13 376</b>	<b>-41 184</b>	<b>145 964</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>74 243</b>	<b>366 665</b>	<b>85 567</b>	<b>14 807</b>	<b>332 776</b>
Finansiella intäkter	21 359	67 210	16 320	39 793	70 185
Finansiella kostnader	-178 549	-247 246	-64 920	-67 225	-295 492
<b>Finansnetto</b>	<b>-157 190</b>	<b>-180 036</b>	<b>-48 599</b>	<b>-27 432</b>	<b>-225 307</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-82 947</b>	<b>186 629</b>	<b>36 967</b>	<b>-12 625</b>	<b>107 469</b>
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	-3 321	188 851	-103 323	43 367	370 519
Värdoförändring finansiella instrument	21	-180	2	-5	-229
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-86 247</b>	<b>375 300</b>	<b>-66 354</b>	<b>30 737</b>	<b>477 759</b>
Skatt på periodens resultat	-440	-48 439	21 499	-15 771	-99 593
<b>Periodens resultat</b>	<b>-86 687</b>	<b>326 861</b>	<b>-44 855</b>	<b>14 966</b>	<b>378 166</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	174 948	-49 936	124 234	-12 220	-68 105
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>88 261</b>	<b>276 925</b>	<b>79 379</b>	<b>2 746</b>	<b>310 061</b>
<i>Hänförligt till:</i>					
Moderföretagets aktieägare	119 220	223 351	116 983	-10 795	242 659
Innehav utan bestämmande inflytande	-30 959	53 574	-37 604	13 541	67 402
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>88 261</b>	<b>276 925</b>	<b>79 379</b>	<b>2 746</b>	<b>310 061</b>

**BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN**

<b>TSEK</b>	<b>2018-09-30</b>	<b>2017-09-30</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	4 992 478	3 915 432	4 208 251
Materiella anläggningstillgångar	15 920	46 475	32 258
Förskott materiella anläggningstillgångar	13 625	3 878	4 500
	<b>5 022 023</b>	<b>3 965 785</b>	<b>4 245 009</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i joint venture & intresseföretag	1 573 441	1 969 275	1 599 732
Fordringar hos koncernföretag	897 215	424 267	837 029
Fordringar hos joint venture & intresseföretag	248 338	235 581	214 889
Andra långfristiga värdepappersinnehav	548 230	427 189	351 783
Övriga långfristiga fordringar	18 439	312 331	711
	<b>3 285 663</b>	<b>3 368 643</b>	<b>3 004 144</b>
<i>Uppskjuten skattefordran</i>	12 567	6 771	1 972
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>8 320 253</b>	<b>7 341 199</b>	<b>7 251 125</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	68 155	53 807	67 891
Fordringar hos joint venture & intresseföretag	106 796	105 600	99 246
Skattefordran	-	441	-
Övriga fordringar	86 697	99 504	113 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 168	57 443	42 906
Likvida medel	103 632	75 162	83 605
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>449 448</b>	<b>391 957</b>	<b>407 502</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>8 769 701</b>	<b>7 733 156</b>	<b>7 658 627</b>

**BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN**

<b>TSEK</b>	<b>2018-09-30</b>	<b>2017-09-30</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	500	500	500
Reserver	186 291	29 512	11 343
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	3 036 646	3 084 897	3 122 374
<b><i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i></b>	<b>3 223 437</b>	<b>3 114 909</b>	<b>3 134 217</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	143 008	145 951	159 780
<b><i>Summa eget kapital</i></b>	<b>3 366 445</b>	<b>3 260 860</b>	<b>3 293 997</b>
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	3 452 285	3 004 107	3 111 286
Finansiella derivat	-	7 249	-
Övriga långfristiga skulder	5 485	5 473	5 121
Uppskjuten skatteskuld	266 106	189 874	222 173
<b><i>Summa långfristiga skulder</i></b>	<b>3 723 877</b>	<b>3 206 703</b>	<b>3 338 580</b>
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 446 173	995 367	758 546
Finansiella derivat	-	-	5 418
Leverantörsskulder	27 507	41 663	54 557
Skulder till intresseföretag och koncernföretag	3 300	12 907	30 057
Skatteskulder	16 100	11 664	8 164
Övriga skulder	38 795	102 262	62 471
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	147 505	101 730	106 837
<b><i>Summa kortfristiga skulder</i></b>	<b>1 679 380</b>	<b>1 265 593</b>	<b>1 026 050</b>
 <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	 <b>8 769 701</b>	 <b>7 733 156</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			273 287	273 287	53 574	326 861
Övrigt totalresultat		-49 936		-49 936	-	-49 936
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			-1 110	-1 110	2 340	1 230
<b>Utgående eget kapital per 2017-09-30</b>	<b>500</b>	<b>29 512</b>	<b>3 084 896</b>	<b>3 114 908</b>	<b>145 952</b>	<b>3 260 860</b>
Årets resultat			37 477	37 477	13 828	51 305
Övrigt totalresultat		-18 169		-18 169	-	-18 169
<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			-55 728	-55 728	-30 959	-86 687
Övrigt totalresultat		174 948		174 948	-	174 948
Utdelning			-30 000	-30 000		-30 000
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			-	0	14 187	14 187
<b>Utgående eget kapital per 2018-09-30</b>	<b>500</b>	<b>186 291</b>	<b>3 036 646</b>	<b>3 223 436</b>	<b>143 008</b>	<b>3 366 445</b>



**RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2017</b>
<b>TSEK</b>	<b>jan - sept</b>	<b>jan - sept</b>	<b>jan - dec</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	74 243	366 665	332 776
Realiserad värdeförändring derivat	-5 397	-5 744	-313 357
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-8 064	-346 200	-7 624
Erhållna räntor	1 841	8 936	13 377
Betalda räntor	-138 793	-182 661	-186 451
Betald inkomstskatt	-5 261	1 068	3 980
<b><i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i></b>	<b>-81 431</b>	<b>-157 936</b>	<b>-157 299</b>
Förändring av rörelsefordringar	208	-36 372	-31 258
Förändring av rörelseskulder	-47 602	76 316	88 470
<b><i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i></b>	<b>-128 825</b>	<b>-117 992</b>	<b>-100 087</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investering i förvaltningsfastigheter	-72 465	-286 342	-327 415
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-726 457	-579 245	-628 105
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	-10 782	-26 187	-27 681
Försäljning av förvaltningsfastigheter/koncernföretag	67 647	10 044	7 412
Försäljning av övriga materiella anläggningstillgångar	-	2 990	6 050
Förvärv av andelar i joint venture & intresseföretag	-64 860	-83 723	-84 223
Försäljning av andelar i joint venture & intresseföretag	94 984	418 910	828 424
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-229 137	-857 755	-1 012 719
Avyttring och återbetalning av finansiella anläggningstillgångar	85 844	284 425	331 970
Utdelning	15 870	18 773	22 950
<b><i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i></b>	<b>-839 356</b>	<b>-1 098 110</b>	<b>-883 337</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån	1 264 595	2 697 121	3 009 076
Amortering och lösen av lån	-279 612	-1 642 055	-2 178 245
Tillskott från, samt avyttring av aktier till, innehav utan bestämmande inflytande	3 225	1 230	1 230
<b><i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i></b>	<b>988 208</b>	<b>1 056 296</b>	<b>832 061</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>20 027</b>	<b>-159 806</b>	<b>-151 363</b>
Likvida medel vid årets ingång	83 605	234 968	234 968
Periodens kassaflöde	20 027	-159 806	-151 363
<b>Likvida medel vid periodens utgång</b>	<b>103 632</b>	<b>75 162</b>	<b>83 605</b>

**RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET**

	2018	2017	2018	2017	2017
TSEK	jan - sept	jan - sept	juli - sept	juli - sept	jan - dec
<b>Rörelsens intäkter</b>					
Nettoomsättning	0	110	0	9	110
Övriga rörelseintäkter	0	884	0	0	884
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>0</b>	<b>994</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>994</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Fastighetskostnader	0	-851	0	-515	-851
Övriga externa kostnader	-37 647	-40 840	-12 956	-17 592	-55 563
Personalkostnader	-761	-762	-254	-250	-1 021
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	-56	-164	-6	9 514	-189
Övriga rörelsekostnader	0	0	0	0	-9 488
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-38 464</b>	<b>-42 617</b>	<b>-13 216</b>	<b>-8 843</b>	<b>-67 112</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-38 464</b>	<b>-41 623</b>	<b>-13 216</b>	<b>-8 834</b>	<b>-66 118</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Resultat från andelar i koncernföretag	-67 117	96 092	-17 014	-90 151	57 692
Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag	31 189	358 785	-1 649	27 506	413 375
Resultat från värdepapper & fordringar som är anläggningstillgångar	-2 835	32 865	6 335	27 393	14 278
Ränteintäkter och liknande resultatposter	38 396	38 961	13 522	12 431	42 717
Räntekostnader och liknande resultatposter	-97 695	-154 603	-36 366	-20 757	-145 886
	-98 061	372 100	-35 172	-43 578	382 176
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-136 525</b>	<b>330 477</b>	<b>-48 388</b>	<b>-52 412</b>	<b>316 058</b>
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	-18 181
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-136 525</b>	<b>330 477</b>	<b>-48 388</b>	<b>-52 412</b>	<b>297 877</b>
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0	0
<b>Periodens resultat</b>	<b>-136 525</b>	<b>330 477</b>	<b>-48 388</b>	<b>-52 412</b>	<b>297 877</b>

**RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET**

	2018	2017	2018	2017	2017
TSEK	jan - sept	jan - sept	juli - sept	juli - sept	jan - dec
<b>Årets resultat</b>	<b>-136 525</b>	<b>330 477</b>	<b>-48 388</b>	<b>-52 412</b>	<b>297 877</b>
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
<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>-136 525</b>	<b>330 477</b>	<b>-48 388</b>	<b>-52 412</b>	<b>297 877</b>

**BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET**

<b>TSEK</b>	<b>2018-09-30</b>	<b>2017-09-30</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	-	14 903	14 903
Inventarier, verktyg och installationer	44	3 408	100
	44	18 311	15 003
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	788 255	765 229	812 645
Fordringar hos koncernföretag	1 281 016	658 705	1 086 527
Andelar i intresseföretag	847 698	1 208 461	880 496
Fordringar hos intresseföretag	174 325	151 452	151 325
Andra långfristiga värdepappersinnehav	305 820	387 454	333 716
Andra långfristiga fordringar	11 500	348 215	4 500
	3 408 615	3 519 516	3 269 209
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 408 659</b>	<b>3 537 827</b>	<b>3 284 212</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	1 906	-	4 390
Fordringar hos koncernföretag	75 212	49 830	15 899
Fordringar hos intresseföretag	106 796	105 357	98 950
Aktuell skattefordran	1 555	1 547	844
Övriga fordringar	42 063	14 695	59 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 861	23 940	25 539
	287 392	195 369	205 222
Kassa och bank	32 559	36 479	53 211
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>319 951</b>	<b>231 848</b>	<b>258 433</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>3 728 610</b>	<b>3 769 675</b>	<b>3 542 645</b>

**BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET**

<b>TSEK</b>	<b>2018-09-30</b>	<b>2017-09-30</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	2 127 524	1 859 646	1 859 646
Årets resultat	-136 525	330 477	297 877
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>1 990 999</i>	<i>2 190 123</i>	<i>2 157 523</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 991 539</b>	<b>2 190 663</b>	<b>2 158 063</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	828 892	853 976	852 076
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>828 892</b>	<b>853 976</b>	<b>852 076</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	744 644	551 474	374 442
Leverantörsskulder	5 853	4 113	2 734
Skulder till koncernföretag	99 801	86 280	87 819
Skulder till joint venture och intresseföretag	3 000	854	754
Övriga skulder	10 112	57 246	33 781
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 769	25 069	32 976
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>908 179</b>	<b>725 036</b>	<b>532 506</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>3 728 610</b>	<b>3 769 675</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				330 477	330 477
<b>Belopp vid periodens utgång 2017-09-30</b>	<b>500</b>	<b>40</b>	<b>1 859 646</b>	<b>330 477</b>	<b>2 190 663</b>
Periodens resultat				-32 600	-32 600
<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
Utdelning			-30 000		-30 000
Periodens resultat				-136 525	-136 525
<b>Belopp vid periodens utgång 2018-09-30</b>	<b>500</b>	<b>40</b>	<b>2 127 523</b>	<b>-136 525</b>	<b>1 991 539</b>

## KALENDARIUM

- Bokslutskommuniké 2018 publiceras den 28 februari 2019
- Årsredovisning 2018 publiceras den 31 maj 2019
- Delårsrapport Q1 2019 publiceras den 31 maj 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 5-6, 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 30 november 2018