

Styrelsen och verkställande direktören för

Kvalitena AB (publ)

Org nr 556527-3314

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018

Innehåll:

	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	9
Kommentarer till koncernens resultaträkning	10
Koncernens balansräkning	11
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	13
Kommentarer till koncernens balansräkning	14
Koncernens rapport över kassaflöde	15
Moderbolagets resultaträkning	16
Moderbolagets balansräkning	17
Moderbolagets förändringar i eget kapital	19
Moderbolaget kassaflödesanalys	20
Tilläggssupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	21
Underskrifter	58

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Kvalitena AB (publ) ("Kvalitena" eller "Bolaget"), organisationsnummer 556527-3314, med säte i Lidköping, Sverige, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget avseende verksamhetsåret 2018. Årsredovisningen är upprättad i tusentals kronor där inte annat anges. Numeriska uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Verksamheten

Kvalitena är ett privatägt fastighetsbolag. Per 31 december 2018 uppgick koncernens balansomslutning till 7 487 mkr (7 658) och eget kapital till 3 378 mkr (3 294).

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. Innehaven utgörs av ägande i noterade och onoterade fastighetsbolag samt samarbeten i form av joint ventures och ägande i intressebolag.

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

Kvalitenas rapport för bolagsstyrning upprättas separat och finns tillgänglig hos Bolagsverket i samband med Bolagsverkets offentliggörande av årsredovisningen.

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 2018 uppgick det sammanlagda fastighetsvärdet i samtliga dotterbolag till 4 254 mkr (4 208).

Det enskilt största dotterbolaget är det helägda Hedvig Eleonora Holding AB. Hedvig Eleonora Holding äger, förvaltar och utvecklar bostads- och kontorsfastigheter med attraktiva lägen i Stockholms innerstad.

Intresseföretag och joint ventures

Värdet av Bolagets samtliga innehav i intresseföretag och joint ventures uppgick per den 31 december 2018 till 890 mkr (1 600). Nedan redogörs för de största innehaven per 31 december 2018:

Admiral Capital A/S

Röstandel: 63,03 %

Kapitalandel: 52,91 %

Admiral Capital är danskt fastighetsbolag med inriktning mot bostads- och kontorsfastigheter. Per 31 december 2018 uppgick värdet av fastighetsbeståndet till 1 733 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 per den 31 december 2018 kontrollerade 50 % av rösterna samt kapitalet. Kvalitena Danmark har efter utgången av 2018 sålt innehavet i Admiral Capital.

Sterner Stenhus Fastigheter AB

Röstandel: 49,00 %

Kapitalandel: 49,00 %

Sterner Stenhus Fastigheter äger, förvaltar och utvecklar bostäder och kommersiella fastigheter i Stockholmsregionen, Köping och Skövde. Förutom den direktägda fastighetsportföljen äger Sterner Stenhus Fastigheter även aktier i det noterade fastighetsbolaget Amasten Fastighets AB (publ). Per 31 december 2018 uppgick Sterner Stenhus Fastigheter ABs ägande i Amasten till 17,1 % av rösterna och kapitalet.

Kuststaden Projektutveckling AB

Röstandel: 17,07 %
Kapitalandel: 17,07 %

Kuststaden Projektutveckling är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter i Visby, Oskarshamn och Västervik. Merparten av fastighetsportföljen utgörs av bostadsfastigheter. Per 31 december 2018 uppgick värdet av bolagets samtliga fastigheter till 1 085 mkr.

Svenska Samhällsfastigheter AB - SSF

Röstandel: 24,40 %
Kapitalandel: 24,40 %

SSF äger, förvaltar och utvecklar samhällsfastigheter i Stockholm och Mälardalen med fokus på förskolor, vårdbostäder och LSS-boende. Den 31 december 2018 uppgick det totala värdet av SSFs fastighetsportfölj till 538 mkr. Efter utgången av 2018 har SSF avyttrat merparten av fastigheterna till det noterade bolaget Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ).

Barken Bostadsutveckling Fastighets AB

Röstandel: 50,00 %
Kapitalandel: 50,00 %

Barken Bostadsutveckling Fastighets AB äger och förvaltar bostadsfastigheten Stockholm Dykaren 34 på Kungsholmen i Stockholm. Innehavet är ett joint venture tillsammans med ett dotterbolag till Lantmännen Fastigheter AB.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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 2018 till 454 mkr (352).

Största noterade innehav per 31 december 2018 följer nedan:

Scandi Standard AB

Röstandel: 1,06 %
Kapitalandel: 1,06 %

Scandi Standard är den ledande leverantören av kycklingbaserade livsmedelsprodukter i Norden. Scandi Standard är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

Maha Energy AB

Röstandel: 21,78 %
Kapitalandel: 21,78 %

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. Per den 31 december 2018 uppgick det totala värdet av dessa innehav till 25 mkr (32).

Finansiering

Kvalitenas verksamhet finansieras i huvudsak av eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Per den 31 december 2018 uppgick koncernens egna kapital till 3 378 mkr (3 294). Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 3 581 mkr (3 870). I enlighet med Bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 39 mkr (61) av de räntebärande skulderna redovisats som periodiserade låneutgifter. Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 3 620 kr (3 931). Redovisade räntebärande skulder utgörs av skulder till kreditinstitut om 2 589 mkr (2 458), obligationslån om 800 mkr (1 050), checkräkningskrediter och byggnadskreditiv om 10 mkr (209) samt övriga räntebärande skulder om 221 mkr (214). Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 24,6 månader (31,7). Koncernen hade vid periodens utgång fastförräntade låneavtal om 37,9 % (31,4 %) av den totala lånestocken. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 12,8 månader (14,5). Koncernens genomsnittliga ränta vid periodens utgång uppgick till 4,1 (4,8) procent.

Resultatutveckling

Nettoomsättningen uppgick under verksamhetsåret totalt till 235,5 mkr (179,3). Rörelsekostnaderna uppgick till 199,8 mkr (172,6). Rörelseresultatet uppgick till 49,5 mkr (332,8). Resultatet före skatt uppgick till 126,0 mkr (477,8). I rörelseresultatet ingår även resultat från joint venture och intressebolag vilket uppgick till 12,4 mkr (318,6). För kommentarer till väsentliga förändringar jämfört med föregående år, se sidan 10.

Väsentliga händelser under 2018

Förvärv

- Under 2018 tillträdde följande fastigheter och fastighetsportföljer med en total uthyrbar area om ca 118 000 kvadratmeter: Helsingborg Rausgård 22, Örebro Myrmalmen 10, Stockholm Mandelblomman 10, Stockholm Pelarbacken Större 7, Örebro Chauffören 6 samt en portfölj om åtta fastigheter i Västerås.

Avyttringar

- Under 2018 avyttrade Kvalitena följande fastigheter: Stockholm Skördemannen 4, Norrköping Exportzonen 1 samt Sundbyberg Grönskogen 7.
- Kvalitena har under året avyttrat hela innehavet i Stendörren Fastigheter AB (publ). Försäljningen skedde till EQT Real Estate II genom Chicago Holding AB.
- Kvalitena har även under 2018 sålt dotterbolaget Sveavalvet AB (publ) till NP3 Fastigheter AB. I samband med försäljningen har Kvalitena genom dotterbolag förvärvat fem fastigheter från Sveavalvet AB (publ).

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Förvärv

- Efter årets utgång har Kvalitena förvärvat en bostadsfastighet i Gnesta om ca 2 000 kvadratmeter uthyrbar area samt åtta lager- och lättindustrifastigheter i Haninge, Nyköping, Norrköping, Linköping och Uppsala. Fastigheterna omfattar en uthyrningsbar area om ca 32 000 kvadratmeter.
- Bolaget har vidare avtalat om förvärv av en kommersiell fastighet i Umeå. Total uthyrbar area uppgår till ca 18 000 kvadratmeter och tillträde förväntas ske under tredje kvartalet 2019.

Avyttringar

- Kvalitena har efter periodens utgång genom intressebolaget Kvalitena Danmark AB avyttrat hela sitt innehav i Admiral Capital A/S. Avyttringen skedde till följd av det publika bud som lades på bolaget av Castlelake, LP. genom CL Denmark ApS.

Finansiering

- Kvalitena har under första halvåret 2019 emitterat ett icke-säkerställt obligationslån om 500 mkr med en löptid om 3,5 år. Obligationsslånet löper med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 600 räntepunkter och har slutligt förfall i december 2022. I samband med emissionen har Kvalitena köpt tillbaka 450 mkr av totalt 800 mkr utestående i Kvalitenas obligationslån med förfall i september 2020.

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 största 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. Riskfaktorena 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 konjunkturedgång 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 så som felbedömningar av kundernas efterfrågan vilket kan leda till outhyrda lokaler, risk för ökade projektkostnader med mera, detta kan ha en negativ effekt på företagets resultat och finansiella ställning. Vidare krävs ofta tillstånd och godkännanden från myndigheter om inte sådana 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 av andra statliga pålagor. Under de kommande åren förändras skattesatsen i Sverige liksom avdragsmöjligheten för räntekostnader. Det kan inte uteslutas att ytterligare förändringar sker i framtiden som kan komma påverka Kvalitenas kassaflöde, resultat och finansiella ställning.

Koncernens finansiella utveckling

(Mkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	236	179	78	407
Rörelseresultat	50	333	748	507
Resultat före skatt	126	478	1 047	666
Balansomslutning	7 487	7 659	6 005	4 123
Soliditet (%)	45	43	50	47

Moderbolagets finansiella utveckling

(Mkr)	2018	2017	2016	2015
Resultat före skatt	49	298	588	-52
Balansomslutning	3 376	3 543	3 327	2 817
Soliditet (%)	64	61	56	45

Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står:
(SEK)

balanserat resultat	2 127 523 679
årets resultat	49 084 631
	2 176 608 310

Styrelsen föreslår:

att till aktieägarna utdelas	24 500 000
att i ny räkning balanseras	2 152 108 310
	2 176 608 310

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

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av rekommendation RFR 1 från Rådet för finansiell rapportering (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 2 från Rådet för finansiell rapportering (Redovisning för juridiska personer). Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen vinstutdelning. Styrelsen finner även att föreslagen vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i Aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt). Styrelsen vill därvid framhålla följande:

Verksamhetens art, omfattning och risker

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort för verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i det sammanhanget bland annat bolagets och koncernens soliditet, historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner och konjunkturläget.

Konsolideringsbehov

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 1,1 procent av moderbolagets egna kapital och 0,1 procent av koncernens egna kapital. Det uttalade målet för koncernens kapitalstruktur med en soliditet om lägst 30 procent uppfylls även efter den föreslagna utdelningen. Bolagets och koncernens soliditet är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmande av den föreslagna vinstutdelningen. Vinstutdelningen har ingen väsentlig betydelse för bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer.

Likviditet

Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser.

Ställning i övrigt

Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

Koncernens resultaträkning

Tkr	Not 1,2,37,38	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Nettomsättning	4	235 536	179 285
Övriga intäkter	4	1 388	7 527
		236 924	186 812
Fastighetskostnader	5	-66 497	-45 620
Personalkostnader	6	-31 586	-33 464
Övriga externa kostnader	7	-98 943	-90 206
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	8	-2 780	-3 334
Resultat från andelar i joint venture och Intresseföretag	10	12 422	318 588
		-187 384	145 954
Rörelseresultat		49 540	332 776
Finansiella intäkter	11	22 071	70 185
Finansiella kostnader	12	-281 367	-295 492
Finansnetto		-239 296	-225 307
Resultat efter finansiella poster		-189 756	107 469
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	15	315 770	370 519
Värdeförändring finansiella instrument	3, 29	21	-229
Resultat före skatt		126 035	477 759
Skatt på årets resultat	14	-64 734	-99 593
Årets resultat		61 301	378 166

Koncernens rapport över totalresultat

Årets resultat		61 301	378 166
Övrigt totalresultat:			
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen</i>			
Verkligt värdeförändring avseende finansiella tillgångar som kan säljas	26	137 019	-57 471
Finansiella tillgångar överförda till årets resultat vid försäljning	26	-32	-29 843
Skatt hänförlig till posterna ovan	26	-29 228	19 209
Övrigt totalresultat för året, efter skatt		107 759	-68 105
Summa totalresultat för året		169 060	310 061
 <i>Summa totalresultat för året hänförligt till:</i>			
Moderbolagets aktieägare		189 210	242 659
Innehav utan bestämmande inflytande		-20 150	67 402
Summa totalresultat för året		169 060	310 061

Kommentarer till koncernens resultaträkning

Nettoomsättning

Nettoomsättningen ökade under året till 236 mkr (179), en ökning med 57 mkr. Ökningen är hänförlig till förvärv under 2017 och 2018.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 66 mkr (46) varav 45 mkr (27) avser drift- och underhållskostnader, 10 mkr (9) avser fastighetsskatt och tomträttsavgälder, samt 11 mkr (10) avser övriga fastighetskostnader.

Personalkostnader

Personalkostnaderna minskade under året till 32 mkr (34), en minskning med 2 mkr.

Övriga externa kostnader

Övriga externa kostnader ökade under året till 99 mkr (90), en ökning med 9 mkr. Övriga externa kostnader avser främst kostnader för affärsverksamhetens utveckling, koncerngemensamma funktioner samt kostnader för koncernens finansiering. I posten ingår förluster på fordringar uppgående till ca 12 mkr. Merparten av dessa är av engångskaraktär.

Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag

Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag uppgick till 12 mkr (319). Andel av resultat hänförligt till joint ventures uppgår till 4 mkr (36) och resterande 8 mkr (283) är hänförligt till resultat från andelar i intressebolag. Under året har koncernen belastats med negativa resultatandelar från innehav i rörelsedrivande intressebolag om ca 43 mkr (140 mkr). Merparten av de negativa resultatandelarna från innehav i intressebolag är hänförliga till Svenska Schakt AB. Svenska Schakt AB är under avveckling och Kvalitena ABs dotterbolag, Kvalitena Industrier AB, har i denna process tillskjutit medel för att avsluta Svenska Schakt ABs verksamhet under ordnade former. Verksamheten i Svenska Schakt

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -239 mkr (-225) och bestod av 22 mkr (70) i finansiella intäkter och -261 mkr (-295) i finansiella kostnader. Under året har koncernen belastats med finansiella poster av engångskaraktär varav nedskrivning av börsaktier och övriga aktier uppgår till ca 25 mkr, nedskrivningar av finansiella fordringar ca 8 mkr samt kostnad lösen av utställd option, ca 20 mkr. Genomsnittsräntan på alla lån uppgick vid årsskiftet till 4,12 procent (4,76), genomsnittlig räntebindning uppgick till 12,8 månader (14,5) och genomsnittlig kapitalbindning om 24,6 månader (31,7).

Värdeförändringar fastigheter

Bolaget och koncernen lät externvärdera merparten av fastighetsbeståndet under 2018. Totala värdeförändringar under perioden uppgår till 316 mkr (371). Se not 15 för ytterligare information.

Skatt

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt -11 mkr (-3) och uppskjuten skatt om -54 mkr (-97). Under det andra kvartalet 2018 beslutade Sveriges riksdag om sänkning av bolagsskattesatsen i två steg. Från och med 1 januari 2019 sänks skatten till 21,4 % och från och med 1 januari 2021 till 20,6 %. Då Kvalitenas investeringshorisont sträcker sig bortom 1 januari 2021 har beräkningen av uppskjuten skatt till övervägande del justerats till 20,6 %. Denna justering har medfört en positiv resultatpåverkan under perioden om totalt ca 9 mkr.

Koncernens balansräkning

Tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	1,35,37,38		
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	15	4 253 779	4 208 251
Materiella anläggningstillgångar	16	15 577	32 258
Förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	-	4 500
		4 269 356	4 245 009
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i joint venture och intresseföretag	19	889 808	1 599 732
Fordringar hos koncernföretag	23,37	959 395	837 029
Fordringar hos joint venture och intresseföretag	22,37	392 809	214 889
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	453 941	351 783
Övriga långfristiga fordringar	21	29 446	711
		2 725 399	3 004 144
<i>Uppskjuten skattefordran</i>	30	30 987	1 972
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		7 025 742	7 251 125
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	3	33 564	67 891
Fordringar hos koncernföretag	23,37	724	-
Fordringar hos joint venture och intresseföretag	22,37	5 979	99 248
Övriga fordringar	24	104 372	113 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	58 495	42 906
<i>Likvida medel</i>		257 636	83 605
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		460 770	407 502
SUMMA TILLGÅNGAR		7 486 512	7 658 627

Koncernens balansräkning

Tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1,35,37,38		
<i>Eget kapital</i>	<i>26</i>		
Aktiekapital		500	500
Övrigt tillskjutet kapital			
Reserver		119 102	11 343
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		3 173 825	3 122 374
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>		<i>3 293 427</i>	<i>3 134 217</i>
Innehav utan bestämmande inflyande		84 440	159 780
<i>Summa eget kapital</i>		<i>3 377 867</i>	<i>3 293 997</i>
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	3, 27	2 606 958	3 111 286
Övriga långfristiga skulder	3, 28	16 893	5 121
Uppskjuten skatteskuld	30	287 905	222 173
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>2 911 756</i>	<i>3 338 580</i>
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	3, 27	973 597	758 546
Derivatskulder	3, 29	-	5 418
Leverantörsskulder		33 538	54 557
Skulder till koncernföretag		-	-
Skulder till joint venture och intresseföretag	37	22 524	30 057
Skatteskulder		6 816	8 164
Övriga skulder		39 218	62 471
<i>Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<i>31</i>	<i>121 196</i>	<i>106 837</i>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>1 196 889</i>	<i>1 026 050</i>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 486 512	7 658 627

För information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 32 och 33.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Reserver	Balanserade vinstermedel 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 2017-01-01	500	79 448	2 812 719	2 882 667	90 038	2 982 705
Årets resultat			310 764	310 764	67 402	378 166
Övrigt totalresultat		-68 105	-	-68 105	-	-68 105
Summa totalresultat för året	-	-68 105	310 764	242 659	67 402	310 061
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			-1 110	-1 110	2 340	1 230
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	-	-	-1 110	-1 110	2 340	1 230
Utgående eget kapital per 2017-12-31	500	11 343	3 122 374	3 134 216	159 780	3 293 997
Ingående eget kapital per 2018-01-01	500	11 343	3 122 374	3 134 216	159 780	3 293 997
Årets resultat			81 451	81 451	-20 160	61 301
Övrigt totalresultat		107 759	-	107 759	-	107 759
Summa totalresultat för året	-	107 759	81 451	189 210	-20 160	169 060
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			0	0	-55 189	-55 189
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	-	-	0	0	-55 189	-55 189
Utdelning			-30 000	-30 000	-	-30 000
Utgående eget kapital per 2018-12-31	500	118 102	3 173 825	3 293 427	84 440	3 377 867

Kommentarer till koncernens balansräkning

Förvaltningsfastigheter

Kvalitenas materiella anläggningstillgångar består till största del av förvaltningsfastigheter. Per 31 december 2018 uppgick värdet på förvaltningsfastigheter till 4 254 mkr (4 208). För ytterligare information se not 15.

Andelar i joint ventures och intresseföretag

Kvalitenas innehav av andelar i joint ventures och intresseföretag uppgick till 890 mkr (1 600) per 31 december 2018. De största innehaven per 31 december 2018 utgörs av Sterner Stenhus Fastigheter AB 460 mkr (433) och Fendea AB 101 mkr (103).

Finansiella fordringar

De finansiella fordringarna består till största del av utlåning till koncernföretag 959 mkr (837).

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består i allt väsentligt av Kvalitenas innehav av aktier i Maha Energy AB 278 mkr (138), Scandi Standard AB 43 mkr (44) och aktier i Dome Energy AB 40 mkr (15). Noterade aktier är upptagna till börskursen per 31 december 2018 och den realiserade värdeförändringen är redovisad i övrigt totalresultat.

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 461 mkr (408). Omsättningstillgångarna består väsentligen av kundfordringar 34 mkr (68), kortfristiga fordringar hos joint venture och intresseföretag 6 mkr (99), kortfristig del av utlåning 54 mkr (65) samt likvida medel vilka per 31 december 2018 uppgick till 258 mkr (84).

Eget kapital

Per den 31 december 2018 uppgick koncernens egna kapital till 3 378 mkr (3 294) och soliditeten till 45,1 % (43,0).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 3 581 mkr (3 870). I enlighet med koncernens redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 39 mkr (61) av de räntebärande skulderna redovisats som periodiserade låneutgifter. Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 3 620 mkr (3 931), motsvarande en belåningsgrad om 48,4 procent (51,3). Räntebärande skulder består av skulder till kreditinstitut om 2 589 mkr (2 458), obligationslån om 800 mkr (1 050), checkräkningskrediter och byggnadskreditiv om 10 mkr (209) samt övriga räntebärande skulder om 221 mkr (214).

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 31 december 2018 till 288 mkr (222) samt uppskjuten skattefordran 31 mkr (2) och avser främst skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter samt realiserade värdeförändringar av finansiella instrument. Koncernens underskottsavdrag som inte har värderats uppgår per årsskiftet till 734 mkr (686).

Övriga kortfristiga skulder

Utöver kortfristig del av räntebärande skulder om 974 mkr (759), uppgår övriga kortfristiga skulder till 223 mkr (268), och består väsentligen av leverantörsskulder, upplupna kostnader och förutbetalda hyror.

Koncernens rapport över kassaflöde

Tkr	Not 34	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		49 540	332 776
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-9 599	-313 357
Realiserad värdeförändring derivat		-5 397	-7 624
Erhållna räntor		1 874	13 377
Betalda räntor		-224 171	-186 451
Betald inkomstskatt		-4 624	3 980
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i>		<i>-192 377</i>	<i>-157 299</i>
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		5 521	-31 258
Förändring av rörelseskulder		22 410	88 470
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>		<i>-164 446</i>	<i>-100 087</i>
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga fastigheter samt direktinvestering i nya fastigheter		-166 538	-327 415
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag		-888 875	-628 106
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar		-1 067	-27 681
Försäljning av förvaltningsfastigheter via dotterföretag		324 460	7 412
Försäljning av övriga materiella anläggningstillgångar		14	6 050
Förvärv av andelar i joint venture och intresseföretag		-69 885	-84 223
Försäljning av andelar i joint venture och intresseföretag		777 111	828 424
Förvärv av andra långfristiga värdepappersinnehav		-26 681	-375 651
Utlåning till joint venture och intresseföretag		-155 478	-184 949
Utlåning till koncernföretag		-102 124	-371 651
Utlåning till externa parter		-30 801	-80 468
Avyttring och återbetalning av finansiella anläggningstillgångar		82 844	331 970
Utdelning		19 846	22 950
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>		<i>-237 174</i>	<i>-883 337</i>
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-3 000	-
Upptagna lån		1 234 138	3 009 076
Amortering av lån		-589 336	-2 178 245
Tillskjutet kapital från innehav utan bestämmande inflytande		13 272	-
Utag av kapital av innehav utan bestämmande inflytande		-79 423	-
Avyttring av aktier till innehav utan bestämmande inflytande		-	1 230
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>		<i>575 651</i>	<i>832 061</i>
Årets kassaflöde		174 031	-151 363
Likvida medel vid årets ingång		83 605	234 988
Likvida medel vid årets utgång		257 636	83 605

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
	1,37,38		
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	4	-	110
Övriga rörelseintäkter	4	-	884
		0	994
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	5	-	-851
Övriga externa kostnader	7	-64 440	-55 563
Personalkostnader	6	-1 014	-1 021
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	8	-74	-189
Övriga rörelsekostnader		-	-9 488
		-65 528	-67 112
Rörelseresultat		-65 528	-66 118
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	-61 713	57 692
Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag	10	310 140	413 375
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	-21 175	14 278
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	52 673	42 717
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-148 443	-145 886
		131 482	382 176
Resultat efter finansiella poster		65 954	316 058
Bokslutsdispositioner	13	-16 869	-18 181
Resultat före skatt		49 085	297 877
Skatt på årets resultat	14	-	-
Årets resultat		49 085	297 877

Rapport över totalresultat för moderbolaget

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Tkr		
Årets resultat	49 085	297 877
<i>Övrigt totalresultat</i>	0	0
<i>Summa övrig totalresultat</i>	0	0
Totalresultat för året	49 085	297 877

Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	1,35,37,38		
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	15	-	14 903
Inventarier, verktyg och installationer	16	26	100
		26	15 003
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	18	671 421	812 645
Fordringar hos koncernföretag	23,37	1 308 887	1 086 527
Andelar i joint venture och intresseföretag	19	431 718	880 496
Fordringar hos joint venture och intresseföretag	22,37	317 239	151 325
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	288 582	333 716
Övriga långfristiga fordringar	21	29 312	4 500
		3 047 159	3 269 209
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		3 047 185	3 284 212
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	3	1 368	4 390
Fordringar hos koncernföretag	23,37	26 455	15 899
Fordringar hos joint venture och intresseföretag	22,37	5 980	98 950
Skattefordran		868	844
Övriga fordringar	24	36 029	59 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	38 839	25 539
		109 539	205 222
<i>Kassa och bank</i>		219 512	53 211
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		329 051	258 433
SUMMA TILLGÅNGAR		3 376 236	3 542 645

Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1,35,37,38		
<i>Eget kapital</i>	26		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Akciekapital		500	500
Reservfond		40	40
<i>Summa bundet eget kapital</i>		540	540
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 127 523	1 859 646
Årets resultat		49 085	297 877
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 176 608	2 157 523
<i>Summa eget kapital</i>		2 177 148	2 158 063
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	3, 27	828 719	852 076
Övriga långfristiga skulder	3, 28	7 633	-
<i>Summa långfristiga skulder</i>		836 352	852 076
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	3, 27	227 630	374 442
Leverantörsskulder		4 600	2 734
Skulder till koncernföretag	37	54 072	87 819
Skulder till joint venture och intresseföretag	37	2 500	754
Övriga skulder		28 534	33 781
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	45 400	32 976
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		362 736	532 506
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 376 236	3 542 645

För information om moderbolagets ställda säkerheter och eventuella förpliktelser se not 32 och 33.

Moderbolagets förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Tkr					
Ingående eget kapital 2017-01-01	500	40	1 271 595	588 051	1 860 186
Föregående års resultat omföres			588 051	-588 051	0
Årets resultat				297 877	297 877
Belopp vid årets utgång 2017-12-31	500	40	1 859 646	297 877	2 158 063
Ingående eget kapital 2018-01-01	500	40	1 859 646	297 877	2 158 063
Föregående års resultat omföres			297 877	-297 877	0
Utdelning			-30 000		-30 000
Årets resultat				49 085	49 085
Belopp vid årets utgång 2018-12-31	500	40	2 127 523	49 085	2 177 148

Moderbolagets kassaflödesanalys

Tkr	Not 34	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-65 528	-66 118
Justering för poster som inte är kassaflödespåverkande		12 276	10 773
Erhållna räntor		3 108	15 043
Betalda räntor		-127 811	-124 392
Betald inkomstskatt		-	-
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<i>-177 955</i>	<i>-164 694</i>
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-7 386	8 702
Förändring av rörelseskulder		3 785	51 357
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>		<i>-181 556</i>	<i>-104 635</i>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-18 857
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		-	6 050
Förvärv och förskott av aktier i dotterföretag		-169 960	-72 452
Försäljning av aktier i dotterföretag		201 519	5 214
Förvärv av aktier i joint venture och intresseföretag		-67 669	-81 421
Försäljning av aktier i joint venture och intresseföretag		777 113	828 373
Förvärv av andra långfristiga värdepappersinnehav		-16 376	-373 751
Försäljning av andra långfristiga värdepappersinnehav		57 394	269 861
Utlåning till joint venture och intresseföretag		-93 150	-112 959
Utlåning till koncernföretag		-291 397	-349 064
Utlåning till externa parter		-22 345	-67 786
Återbetalning av lämnade lån		102 035	240 866
Erhållna utdelningar		19 846	22 950
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>		<i>497 020</i>	<i>297 124</i>
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-3 000	-
Upptagande av lån		473 300	946 290
Amortering och lösen av lån		-619 483	-1 150 684
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>		<i>-149 163</i>	<i>-204 394</i>
Årets kassaflöde		166 301	-11 905
Likvida medel vid årets ingång		53 211	66 116
Likvida medel vid årets utgång		219 512	53 211

Tilläggsupplysningar - noter

Not 1 Allmän information

Allmänt om bolaget

Kvalitena AB (publ), org.nr 556527-3314, är ett svenskt registrerat aktiebolag med säte i Lidköping. Moderbolagets postadress är Strandvägen 5a, 114 51 Stockholm. Kvalitena ägs till 90 % av Dorco International B.V. org.nr 24157803, Holland. Kvalitena koncernen har givit ut obligationslån om 800 mkr med notering på Nasdaq OMX Stockholm. Koncernredovisningen för år 2018 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 31 maj 2019. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämma.

Not 2 Redovisningsprinciper

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 förädlats av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler.

Ändrade redovisningsregler, IFRS

Nedan redogörs för ändringar i IFRS med påverkan eller möjlig påverkan på Kvalitenas redovisning.

Nya ändrade eller omarbetade standarder utgivna av IASB och uttalande från IFRIC som trätt i kraft 2018

IFRS 9 Finansiella Instrument ersätter IAS 39 Finansiella Instrument; Redovisning och värdering från 2018. Standarden innebär nya principer för klassificeringen av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreserveringar. Kvalitena kommer inom ramen för IFRS 9 att fortsätta klassificera derivat som finansiella tillgångar respektive finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet samt aktieinnehav som idag klassificeras som "finansiella tillgångar som kan säljas" kommer även fortsättningsvis att värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat. Enligt IFRS 9 ska reservering för kreditförluster göras enligt en modell som bygger på förväntade kreditförluster i stället för konstaterade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framtidsbaserad och en förlustereservering görs när det finns exponering för kreditrisk. Övergången till IFRS 9 har inte fått någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. Den 1 januari 2018 trädde IFRS 15 (Intäkter från avtal med kunder) i kraft. Standarden behandlar redovisning av intäkter från avtal med kunder och försäljning av vissa icke finansiella tillgångar och har ersatt samtliga standarder och tolkningar rörande intäkter. Standarden kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. Kvalitena har gjort en översyn av koncernens intäkter och de hyresavtal som föreligger för att bedöma effekter av IFRS 15. Vid denna översyn har konstaterats att ingen del omfattas av IFRS 15. Ersättningar för de åtaganden som koncernen åtar sig i hyresavtalen såsom att förse lokalerna med t ex värme, el, kyl och sophämtning är en integrerad del av hyran. I de fastigheter koncernen äger och förvaltar kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör. Hyresavtalen omfattar därför i allt väsentligt endast hyra, lease, vilken inte omfattas av IFRS 15 utan av IAS 17 och från och med 2019 IFRS 16. Vad gäller fastighetsförsäljningar har Kvalitena, givet sedvanliga avtalsvillkor, redan tidigare redovisat dessa på tillträdesdagen och påverkas inte av de nya reglerna.

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

De nya eller ändrade standarder och nya tolkningar som har utgivits av International Accounting Standards Board (IASB) samt IFRS Interpretation Committee (IFRS IC) men som träder i kraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2019 har ännu inte börjat tillämpas av koncernen. Nedan beskrivs de som bedöms få påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas första gången.

IFRS 16 Leasing. Standarden ersätter IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar från och med 1 januari 2019. Den nya standarden omfattar regler för såväl leasegivare som leasetagare. Redovisningen för leasegivare liknar den nuvarande standarden, det vill säga leasegivare fortsätter att klassificera leasingavtal som finansiell eller operationell leasing. Detta innebär, för Kvalitena som hyresvärd och leasegivare, att förändringen inte kommer att påverka Kvalitenas redovisning. Standarden kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Kvalitena är leasetagare i begränsad omfattning där tomträttsavtalen utgör koncernens enskilt mest väsentliga leasingavtal. Utöver dessa finns mindre leasingavtal avseende fordon och kontorsutrustning som omfattas av standarden. Per den 1 januari 2019 uppgår leasingkulden till ca 150 mkr, varmed motsvarande nyttjanderättstillgång kommer att redovisas. Kostnaden för tomträttsavgälderna kommer att redovisas som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med nuvarande principer, där denna redovisas som en driftskostnad. Koncernen kommer att använda den förenklade metoden som innebär att tillgången och skulden sätts till samma värde i samband med övergången det vill säga ingen retroaktiv tillämpning sker.

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 av belopp som förväntas återvinnas eller betalas mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

Konsolideringsprinciper

Dotterbolag

Dotterbolag är bolag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget Kvalitena AB (publ). 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 röstströmmen. Förekomsten och effekten av potentiella röstströmmar 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 2018 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. I koncernredovisningen redovisas innehav i Intresseföretag i enlighet med 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 övertvärden 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 Intresseföretaget. Om så är fallet, beräknar koncernen 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. Kvalitena redovisar några innehav som joint venture i enlighet med kapitalandelsmetoden, vilken beskrivs under avsnittet "Intressebolag".

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. Vinst och förlust 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 redovisas i resultaträkningen. Det verkliga värdet används som det första redovisade värdet och utgör grund för den fortsatta redovisningen av det kvarvarande innehavet som intresseföretag, joint venture eller finansiell tillgång.

Intäkter

Nettoomsättning

Hysesintäkter 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 som 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.

Segmentsredovisning

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernens verksamhet omfattar förvaltning av ett relativt homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader fråga 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, fastighetsskatt, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

Personalkostnader, ersättningar till anställda

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

Övriga externa kostnader

Till övriga externa kostnader klassificeras kostnader som inte är direkt hänförliga 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 fastställs. 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 skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 22%, medan uppskjuten skatt beräknas utifrån de lägre skattesatser som gäller från och med 2019 (21,4%) respektive 2021 (20,6%).

Aktuell inkomstskatt

Aktuell skatt beräknas utifrån redovisat resultat med tillägg för ej avdragsgilla poster samt med avdrag för ej skattepliktiga intäkter. Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs 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. Uppskjuten skatt redovisas till nominella värden, utan diskontering. Förutom tidsfaktorn beaktas heller inte att fastigheter ofta kan säljas på ett skatteeffektivt sätt. Den verkliga skattekostnaden vid en fastighetsförsäljning kan därför avvika från den skatteskuld som Kvalitena tidigare beaktat i redovisningen.

Finansiella instrument

Koncernen tillämpar från och med 2018 IFRS 9, Finansiella instrument. Den första tillämpningen av IFRS 9 har inte haft någon effekt på företagets eget kapital per den 1 januari 2018. Jämförelseåret 2017 redovisas enligt IAS 39.

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 realiserats, 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 värderingshierarkier har skett under 2018.

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

Lånefordringar och kundfordringar

Finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad, redovisas som fordringar. Finansiella tillgångar klassificeras som upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via resultaträkningen eller verkligt värde via övrigt totalresultat baserat på karaktären hos tillgångens kassaflöde och på den affärsmodell som tillgången omfattas av.

Fordringar som inte är derivat uppfyller kriteriet för kontraktssnliga kassaflöden och innehåses i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktssnliga kassaflöden. Fordringarna redovisas därmed till upplupet anskaffningsvärde. I koncernen finns lånefordringar, hyresfordringar, övriga fordringar, främst moms- och skattefordringar, samt fordringar hänförligt till sålda fastigheter. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar. Kreditreservering för förväntade förluster på fordringar görs vid fordrans uppskott baserat på historik och bedömning av förlustrisk. Fordringar i moderbolag på dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde.

För jämförelsesiffrorna enligt IAS 39: finansiella tillgångar som inte är derivat som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad redovisas som fordringar. Reservering för osäkra fordringar sker när det finns objektiva riskbedömningar för att koncernen inte kommer att erhålla fordran.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Denna klass av finansiella instrument utgörs av finansiella tillgångar som innehåses 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 2017 respektive 2018 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 2017 och 2018 har redovisats mot övrigt totalresultat 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. Försäljningskostnader 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 innehåses utan avsikt att lösa 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 innehåller i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärfvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde i enlighet med IFRS 13 nivå 3. 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. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet Intäktsredovisning. Tillkommande utgifter som är värdehöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden 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 Resultaträkningen 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 framåttrikt i slutet av varje redovisningsperiod. Sedvanliga utgifter för underhåll och reparation kostnadsförs när de uppstår, men utgifter för betydande förnyelser och förbättringar redovisas i balansräkningen och skrivs av under den återstående nyttjandeperioden för 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 Balansräkningen 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 leasegivaren 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 skattemässiga 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 bolagsstämman godkännt 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 tillförläpplig 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 tidvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

Eventuallförpliktelser

En eventuallförpliktelse 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 företag 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.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

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. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna. Erhållen utdelning redovisas som intäkt oavsett om dessa härrör från vinstmedel som intjänats före eller efter förvärfvet. I händelse av utdelningar som härrör från vinstmedel som intjänats före förvärfvet görs en nedskrivningsprövning av andelarna.

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, det vill säga 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 de fall moderbolaget har rätt att ensamt besluta om värdeöverföringens storlek och moderbolaget, innan dess finansiella rapporter publiceras, fattat beslut beträffande värdeöverföringens storlek.

Uppställningsform för resultat- och balansräkning

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

Not 3 Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument

Kvalitenas verksamhet finansieras av eget samt 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 limiten 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 av/eller framtida kassaflöden avseende ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser (andra än sådana som härrör från ränte- eller valutarisk). Kvalitenas innehav i noterade och onoterade bolag, som ej klassificeras som intressebolag eller joint venture, klassificeras som tillgångar som kan säljas. En orealliserad värdeförändring på en finansiell tillgång i denna kategori redovisas i övrigt totalresultat, med undantag för 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%
Förändring värdepapper redovisade till verkligt värde	-22,7	-11,3	11,3	22,7

Ränterisk

Ränterisk är risken att verkligt värde, eller framtida kassaflöden, från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Räntekostnader är bolagets mest väsentliga kostnadspost och uppgick vid årets utgång till totalt 224,8 mkr (205,6). Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 3 581 mkr (3 870). I enlighet med Kvalitenas redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 39 mkr (61) av de räntebärande skulderna redovisats som förutbetalda ränta. Rensat för denna periodisering uppgår således de totala räntebärande skulderna till 3 620 mkr (3 931). Koncernens enskilt största lån utgörs av det säkerhetsställda fastighetslånet om 950 mkr med en fast räntesats om 2,25% (för ytterligare information se not 27). Koncernen hade vid periodens utgång fastförräntade låneavtal om 37,9 % av den totala lånestocken. Givet en rörlig ränta i paritet med Kvalitenas obligationsränta (f.n 6,0%+ Stibor3m), 7,5% för juniora krediter och 2,3% för seniora krediter samt gällande kapitalbindning, motsvarar vid periodens utgång det verkliga värdet av fastförräntade lån 1 381 mkr. Redovisat värde uppgår till 1 374 mkr (se not 35). Givet exponeringen vid årets utgång skulle en förändring av marknadsräntan om 100 bps medföra en ökad räntekostnad om 19,5 mkr. Räntebindningsstrukturen vid periodens utgång framgår av nedanstående tabell. Avseende räntelänter hänförliga till koncernens 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 2018-12-31

Kvalitena koncern

Jämförelsetal föregående år inom parentes.

Förfallotidpunkt (År)	Volym (Mkr)	Snittränta (%)*	Andel (%)
2018	-	(2893,7)	-
2019	2 493,2	(81,0)	68,9
2020	79,4	(26,0)	2,2
2021	97,4	-	2,7
2022	950,0	(950,0)	26,2
2022-	-	-	-
Summa	3 620,0	(2 667,3)	100,0

*) Inkluderat effekter av räntederivat

Räntebindningsstruktur 2018-12-31

Kvalitena moderbolag

Jämförelsetal föregående år inom parantes.

Förfallotidpunkt (År)	Volym (Mkr)		Snittränta (%)	Andel (%)
2018	-	(1190,1)	-	-
2019	1043,1	(53,0)	6,6	96,3
2020	40,2	(26,0)	7,4	3,7
2021	-	-	-	-
2022	-	-	-	-
2022-	-	-	-	-
Summa	1 083,3	(1 269,1)	6,6	100,0

Finansiella derivatinstrument

Tidigare tecknat avtal om ränteswap 155 mkr har avvecklats vid förfall 2018-09-17.

Startdag	Förfalldag	Nominellt belopp (Mkr)	Realiserad värdeförändring (Mkr)
2013-09-17	2018-09-17	155,0	-5,4
Summa		155,0	-5,4

Räntederivatet värderas i balansräkningen till verkligt värde. Det verkliga värdet beräknas utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder, se ytterligare information om beräkning av verkligt värde i not 35. Säkringsredovisning tillämpas inte utan värdeförändringarna redovisas löpande i resultaträkningen.

Finansierings-, refinansierings- och likviditetsrisk

Kvalitenas direkta finansieringsrisk bedöms som låg då Kvalitena har en soliditet om 45 % (43 %) och bolagets tillgångsmassa till största del består av marknadsnoterade innehav, en väldiversifierad fastighetsportfölj med en betydande andel fastigheter i Stockholms innerstad samt likvida medel. Den indirekta finansieringsrisken, dvs i intressebolagen, kan komma att påverka dessa bolags värde negativt och därmed Kvalitena via ägandet i dessa.

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 kreditrating. Kvalitena uppfyller med marginal samtliga finansiella åtaganden i befintliga kreditavtal. Kapitalbindningsstrukturen för koncernens lån per den 31 december 2018 framgår på nästkommande sida.

Kapitalbindningsstruktur 2018-12-31

Kvalitena koncern

Jämförelsetal föregående år inom parantes.

Förfallotidpunkt (år)	Lånebelopp (Mkr)		Andel (%)
2018	-	(751,6)	-
2019	977,8	(608,1)	27,0
2020	881,3	(1409,5)	24,3
2021	535,9	-	14,8
2022	1150,0	(1150)	31,8
2022-	75	(11,5)	2,1
Summa	3 620,0	(3 930,7)	100,0

Kapitalbindningsstruktur 2018-12-31

Kvalitena moderbolag

Jämförelsetal föregående år inom parentes.

Förfallotidpunkt (år)	Lånebelopp (Mkr)	Andel (%)
2018	-	(390,1)
2019	243,1	(53,0)
2020	840,2	(828,0)
2021	-	-
2022	-	-
2022-	-	-
Summa	1 083,3	(1 269,1)
		100,0

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 24,8 (31,7) 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 316,9 mkr (221,9) för koncernen samt 232,9 mkr (200,9) för moderbolaget.

Övriga långfristiga skulder ej räntebärande uppgår i koncernen till 16,9 mkr (5,1), varav förfaller senare än fem år efter balansdagen 0 mkr (0) se not 28. För moderbolaget uppgår övriga långfristiga skulder ej räntebärande till 7,6 mkr (0), varav förfaller senare än fem år efter balansdagen 0 mkr (0) se not 28.

Kreditrisk

Kreditrisk är risken för Kvalitenas motparter inte fullgör sina förpliktelser och att eventuellt erhållna säkerheter inte täcker fordringsbeloppet och därigenom orsakar Kvalitena en finansiell förlust. Kreditrisken beaktas alltid vid uthyrning, investeringar samt utlåning till bolag inom koncernen. Bolaget genomför löpande analys av motparternas återbetalningsförmåga samt finansiella ställning för att bedöma kreditrisken.

Exponering avseende kreditrisk

	Koncern 2018-12-31	Koncern 2017-12-31	Moderbolaget 2018-12-31	Moderbolaget 2017-12-31
Kundfordringar	33 564	67 891	1 368	4 390
Fordringar hos koncernföretag	960 119	837 029	1 335 342	1 102 426
Fordringar hos joint venture och Intressebolag	398 788	314 135	323 219	250 275
Övriga långfristiga fordringar	29 446	711	29 312	4 500
Övriga kortfristiga fordringar	104 372	113 854	36 029	59 600
Upplupna intäkter	52 751	30 075	38 288	25 136
Likvida medel, kassa och bank	257 636	83 605	219 512	53 211
Summa	1 836 676	1 447 300	1 983 070	1 499 538

Förfallotider för kundfordringar anges nedan. För övriga fordringar ovan är ingen förfallen till betalning. Merparten förfaller vid anmodan.

Samtliga löper med fast ränta, den genomsnittliga räntan för koncernföretag, joint venture och Intressebolag uppgick vid årets utgång till 3,09% (3,15). Redovisat värde bedöms i allt väsentligt motsvaras av verkligt värde.

Nedskrivningar

Akkumulerade nedskrivningar har skett av kundfordringar enligt följande:

Tkr	Koncern 2018	Koncern 2017	Moderbolag 2018	Moderbolag 2017
Kundfordringar	35 272	72 915	2 736	5 758
Reserv osäkra kundfordringar	-1 708	-5 024	-1 368	-1 368
Summa kundfordringar	33 564	67 891	1 368	4 390
Förfallostruktur kundfordringar				
Förfallet 0-29 dgr	28 104	56 158	-	3 021
Förfallet 30-89 dgr	159	3 478	-	2 737
Förfallet 90- dgr	7 009	13 279	2 736	-
Reserv osäkra kundfordringar	-1 708	-5 024	-1 368	-1 368
Summa kundfordringar	33 564	67 891	1 368	4 390

Kundfordringar äldre än 90 dagar och ej nedskrivna 5,3 mkr (8,3) avses i huvudsak, dels reglerade fordringar eller fordringar där det finns motkrav 2 mkr (1,3), dels hyresfordran Intressebolag/övriga bolag 2 mkr (2,5) som regleras genom låneavtal med ägarbolaget 2019 (2018), dels moms avseende nedskrivna fordringar 0,1 mkr (0,9) samt föregående hyresfordran om (3,6 mkr) med säkerhet i form av borgen.

Not 4 Intäkternas fördelning

Nettoomsättning

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

Tkr	Koncern 2018	Koncern 2017	Moderbolag 2018	Moderbolag 2017
Hyra bostäder	11 401	10 283	-	110
Hyra lokaler	220 364	164 350	-	-
Hyra garage och parkeringsplatser	1 171	354	-	-
Övriga fakturerade tjänster och kostnadsersättningar	2 600	4 288	-	-
Summa nettoomsättning	235 536	179 285	0	110

För räkenskapsåret 2018 uppgick koncernens nettoomsättning till 235,5 mkr (179,3) vilket avser hyresintäkter för uthyrda lokaler och bostäder 232 mkr (175) samt fakturerade tjänster och kostnadsersättningar 2,6 mkr (4,3). I hyresintäkten för lokaler ingår tillägg som debiterats till hyresgäst såsom kostnader för värme, el, fastighetsskatt och indexuppräknig av grundhyran.

Koncernens största hyresgäst 2018, Bring Frigo AB svarade för 11,8% 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 kommersiella kontrakt uppgår till 5,3 år.

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Årshyra, mkr	Andel
2019	28	1 822	2,1	1,1%
2020	56	38 001	33,3	15,8%
2021	34	29 291	25,1	11,7%
2022	35	16 324	23,0	10,7%
2023	9	5 156	10,6	4,9%
>2023	23	120 427	94,3	44,0%
Delsumma	185	211 021	188,4	87,9%
Bostäder	65	6 194	8,1	3,8%
Vakanser	31	43 547	17,9	8,4%
Summa	281	260 761	214,3	100,0%

Avtalade framtida hyresintäkter	Årshyra, mkr*
Avtalade hyresintäkter år 1	163,2
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	466,1
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	242,8
Delsumma	872,1
Bostäder	8,1
Summa	880,2

* Avser endast bashyra, ej index och eventuella tillägg

Övriga intäkter

Tkr	Koncern 2018	Koncern 2017	Moderbolag 2018	Moderbolag 2017
Resultat vid avyttring av koncernens tillgångar	20	53	-	884
Föreskrifts- och kostnadsersättning	1 213	-	-	-
Övrigt	155	7 474	-	-
Summa övriga intäkter	1 388	7 527	0	884

Not 5 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick 2018 till 66,5 mkr (45,6). I detta belopp ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt samt indirekta fastighetskostnader för fastighetsadministration såsom hyresadministration, förvaltningskostnader och utlymningskostnader. 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 2018	Koncern 2017	Moderbolag 2018	Moderbolag 2017
El- och värmekostnader	-16 782	-14 309	-	-120
Driftskostnader	-12 784	-9 579	-	-86
Reparation och underhåll	-15 341	-3 357	-	-203
Fastighetsskatt	-8 684	-7 926	0	-16
Tomträttsavgäld	-1 111	-524	-	-
Övriga fastighetskostnader	-11 795	-9 925	-	-446
Summa fastighetskostnader	-66 497	-45 620	0	-851

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 2018 till 29,6 mkr (23,9) och underhållskostnaderna uppgick till 15,3 mkr (3,4).

Fastighetsskatt

I Sverige är fastighetsskatten en statlig skatt som betalas årligen 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 1 337 kr (1 315) per lägenhet. Fastighetsskatten uppgick 2018 till 8,7 mkr (7,9).

Tomträttsavgäld

Tomträttsavgäld avser den avgift som ägaren till en byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Avgälden för dessa beräknas för närvarande så att kommunen erhåller en realränta på markens uppskattade marknadsvärde. Tomträttsavgälden är fördelad över tiden och omförhandlas oftast med 10 års intervall. Kvalitenas 7 tomträttsavtal förfaller mellan åren 2026-2091.

Tkr	Koncern 2018	Koncern 2017
Framtida tomträttsavgälder*		
Tomträttsavgälder år 1	1 370	1 020
Tomträttsavgälder mellan år 2 och 5	11 121	9 558
Tomträttsavgälder senare än 5 år	141 318	143 363
Totalt	153 809	153 941

* Nu gällande tomträttsavgifter och avtalade framtida för resterande upplåtelseperiod.

Not 6 Medelantal anställda, personalkostnader, pensioner och övrigt

	Koncern 2018	Koncern 2017	Moderbolag 2018	Moderbolag 2017
<i>Medelantal anställda koncernen:</i>				
Män	20	22	-	-
Kvinnor	7	11	-	-
Summa	27	33	0	0

	Koncern 2018-12-31	Koncern 2017-12-31	Moderbolag 2018-12-31	Moderbolag 2017-12-31
<i>Könsfördelning inom företagsledningen:</i>	Kvinnor/män	Kvinnor/män	Kvinnor/män	Kvinnor/män
Styrelseledamöter och Vd	- / 5	- / 5	- / 5	- / 5
Övriga ledande befattningshavare	- / 4	- / 4	- / -	- / -
	- / 9	- / 9	- / 5	- / 5

Tkr	Koncern 2018	Koncern 2017	Moderbolag 2018	Moderbolag 2017
<i>Löner och andra ersättningar:</i>				
Styrelse och verkställande direktör	3 225	3 017	1 000	1 000
Övriga anställda	17 728	18 651	-	-
	20 953	21 668	1 000	1 000
<i>Sociella kostnader:</i>				
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	528	731	-	-
Pensionskostnader för övriga anställda	2 405	2 802	-	-
Övriga sociella avgifter enligt lag och avtal	6 642	6 891	-	-
	9 575	10 424	0	0

Ersättningar och övriga förmåner till styrelse och ledande befattningshavare 2018:

	Lön/arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
Styrelseordförande, Ola Andersson	-	-	-	-
Verkställande direktör, Knut Pousette	1 625	-	440	2 065
Styrelseledamot, Thomas Kjessler	600	68	68	736
Styrelseledamot, Seth Lieberman	1 000	-	-	1 000
Övriga ledande befattningshavare, 4st	5 285	1 981	1 212	8 458
	8 510	2 029	1 740	12 279

Ersättningar och övriga förmåner till styrelse och ledande befattningshavare 2017:

	Lön/arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
Styrelseordförande, Lars Andersson	-	-	-	-
Verkställande direktör, Knut Pousette	1 417	-	641	2 058
Styrelseledamot, Thomas Kjessler	600	69	90	759
Styrelseledamot, Seth Lieberman	1 000	1 941	-	2 941
Övriga ledande befattningshavare, 4st	4 458	246	1 174	5 878
	7 475	2 256	1 905	11 636

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 samt revisionsarvode.

Till koncernens revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

Tkr	Koncern 2018	Koncern 2017	Moderbolag 2018	Moderbolag 2017
Rådek AB				
Revisionsuppdrag	3 521	-	2 000	-
Övriga tjänster	88	-	-	-
Summa	3 589	0	2 000	0
Mazars SET Revisionsbyrå AB				
Revisionsuppdrag	1 347	4 573	559	1 284
Övriga tjänster	-	-	-	-
Summa	1 347	4 573	559	1 284
Övriga bolag				
Revisionsuppdrag	-	18	-	-
Övriga tjänster	-	103	-	-
	0	121	-	-
	4 936	4 694	2 559	1 284

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

Not 8 Avskrivning materiella anläggningstillgångar

Tkr	Koncern 2018	Koncern 2017	Moderbolag 2018	Moderbolag 2017
Byggnader	-	-	-	-96
Maskiner och andra tekniska anläggningstillgångar	-2 560	-1 434	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	-182	-1 848	-74	-93
Transportmedel	-38	-52	-	-
Summa	-2 780	-3 334	-74	-189

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

Tkr	Moderbolag 2018	Moderbolag 2017
Utdelning från koncernföretag	52 300	-
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i koncernföretag	16 131	226 468
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-130 144	-170 876
Återföring av nedskrivning av andelar i koncernföretag	-	1 900
Summa	-61 713	57 692

Kvalitena har avyttrat dotterbolagen Sveavalvet AB (publ), Kvalitena Exportzonen AB och Kvalitena Samhällsfastigheter 1 AB under 2018 med en total vinst om 16 mkr.

Nedskrivning av andelar i koncernföretag är framförallt hänförligt till bolagen Slottsfabriken Egendomsförvaltning AB 27,7 mkr (23,3) och Kvalitena Industrier AB 41,3 mkr (138,6). Nedskrivningen av Slottsfabriken Egendomsförvaltning AB är gjord mot bakgrund av det negativa resultatet i bolaget. Slottsfabriken Egendomsförvaltning AB förväntas generera positiva resultat inom en treårsperiod. 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 3,5 mkr och det bokförda värde på andelarna i Kvalitena Industrier AB uppgår efter nedskrivning till 58,7 mkr.

Moderbolagets nedskrivning av andelarna i Kartongdykaren AB 52,3 mkr har skett då moderbolaget erhållit utdelning med samma belopp 52,3 mkr.

Not 10 Resultat från andelar i joint venture och Intresseföretag

Tkr	Koncern 2018	Koncern 2017	Moderbolag 2018	Moderbolag 2017
Resultat från andelar i joint venture	4 812	28 503	-	-
Resultat från andelar i Intresseföretag	-3 228	295 586	-	-
Utdelning från Intresseföretag	-	-	17 849	16 779
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i joint venture	-	7 640	-	40 340
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i Intresseföretag	10 836	-13 141	327 212	375 378
Nedskrivning av andelar i Intresseföretag	-	-	-34 921	-19 122
Summa	12 422	318 588	310 140	413 375

Kvalitena har avyttrat Intressebolagen Stendörren Fastigheter AB (publ), A Group of Retail Assets Sweden AB (publ) och Box Holding AB under 2018 med en total vinst om 10,8 mkr.

Not 11 Finansiella intäkter / Ränteintäkter och liknande resultatposter

Tkr	Koncern 2018	Koncern 2017
Finansiella intäkter		
Utdelningar	4 519	6 171
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	-24 069	13 261
Ränteintäkter från koncernföretag	17 636	22 952
Ränteintäkter från joint venture och Intresseföretag	20 184	17 201
Ränteintäkter, övriga	3 631	5 457
Valutakursdifferenser på fordringar	160	-
Övriga finansiella intäkter	10	5 143
Summa finansiella intäkter	22 071	70 185

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

Tkr	Moderbolag 2018	Moderbolag 2017
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		
Utdelningar	4 519	6 171
Resultat från försäljning av övriga aktier och andelar	1 433	32 636
Nedskrivning av övriga aktier och andelar	-40 492	-19 481
Återföring av nedskrivning av övriga aktier och andelar	15 040	106
Nedskrivning av fordringar	-1 675	-5 154
Summa resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	-21 175	14 278

Tkr	Moderbolag 2018	Moderbolag 2017
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter från koncernföretag	30 705	30 450
Ränteintäkter från joint venture och Intresseföretag	17 938	16 478
Ränteintäkter, övriga	2 525	4 618
Valutakursdifferenser på fordringar	103	-15 543
Finansiella intäkter från koncernföretag	1 402	1 571
Övriga finansiella intäkter	-	5 143
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	52 673	42 717

Moderbolagets ränteintäkter och liknande härrör från utlåning till joint venture och Intresseföretag, utlåning till moderbolag, utlåning till koncernföretag samt ränteintäkter och liknande från finansiella tillgångar samt moderbolagets likvida medel.

Not 12 Finansiella kostnader / Räntekostnader och liknande resultatposter

Tkr	Koncern 2018	Koncern 2017
Finansiella kostnader		
Räntekostnader till joint venture och intresseföretag	-268	-
Räntekostnader	-224 787	-205 861
Kostnad vid lösen av obligationslån	-3 255	-21 712
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	-8 370	-48 245
Kostnad vid lösen av utställd option	-19 527	-
Valutakursdifferenser på fordringar och skulder	-	-15 543
Pantbrevskostnader och liknande finansiella kostnader	-2 373	-2 051
Övrigt	-2 787	-2 080
Summa finansiella kostnader	-261 367	-295 492

Finansiella kostnader är till övervägande del kostnader som uppstår för koncernens räntebärande lån. I koncernens räntekostnader om 224,8 mkr (205,9) ingår dels direkta räntekostnader om 200,5 mkr (187,3) samt 24,3 mkr (18,6) i periodiserade upplåningskostnader. I samband med förtida lösen av obligationslån 93 mkr (245), har koncernen belastats med en finansiell kostnad om 3,3 mkr (21,7). I dotterbolag har kostnadsförts 2,4 mkr (2,1) avseende uttag av pantbrev och övriga upplåningskostnader i samband med nyupplåning.

Tkr	Moderbolag 2018	Moderbolag 2017
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader till koncernföretag	-144	-1 603
Räntekostnader till joint venture och intresseföretag	-94	-
Räntekostnader	-126 273	-120 491
Kostnad vid lösen av obligationslån	-	-21 712
Kostnad lösen utställd option	-19 527	-
Valutakursdifferenser på fordringar och skulder	57	-
Övrigt	-2 462	-2 080
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-148 443	-145 886

Räntekostnader och liknande resultatposter är till övervägande del kostnader som uppstår för moderbolagets räntebärande lån. I moderbolagets räntekostnader om 126,5 mkr (122,1) ingår dels direkta räntekostnader om 110,9 mkr (108,1) samt 15,6 mkr (14,0) i periodiserade upplåningskostnader.

Not 13 Bokslutsdispositioner

Tkr	Moderbolag 2018	Moderbolag 2017
Koncernbidrag	-16 869	-18 181
Moderbolaget totalt	-16 869	-18 181

Not 14 Skatt på årets resultat

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Den aktuella skatten har beräknats utifrån en nominell skattesats om 22% medan uppskjuten skatt har beräknats utifrån de lägre skattesatser som gäller för Sverige från och med 2019 (21,4%) och 2021 (20,6%). 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. Avsikten är att beakta framtida skattekonsekvenser vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag.

Tkr	Koncern 2018	Koncern 2017	Moderbolag 2018	Moderbolag 2017
Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt				
Aktuell skatt				
Årets skatteintäkt / skattekostnad	-11 099	-2 561	-	-
Summa aktuell skatt	-11 099	-2 561	-	-
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skattekostnad eller skatteintäkt:				
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-1 616	-450	-	-
Uppskjuten skatt avseende finansiella instrument	-1 192	-1 627	-	-
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	35 036	-1 510	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-85 863	-93 445	-	-
Summa uppskjuten skatt	-53 635	-97 032	-	-
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	-64 734	-99 593	-	-
Avstämning av redovisad skatt utifrån skattekostnader				
Resultat före skatt	126 035	477 759	49 085	297 877
Avstämning av effektiv skatt				
Skatt enligt gällande skattesats 22% (22%)	-27 728	-105 107	-10 799	-65 533
Skatt hänförlig till tidigare år	-	37	-	-
Effekt av ej uppbokade underskottsavdrag	-40 281	-29 634	-27 380	-14 264
Värdering av tidigare års skattemässiga underskott	26 630	-	-	-
Nyttjat underskott där uppskjuten skattefordran inte varit bokförd	23	1 619	-	-
Skatteeffekt värdeförändring fastigheter	-16 225	-2 566	-	-
Effekt av ej skattepliktigt resultat försäljning koncernbolag/fastigheter	-	-	3 549	49 823
Effekt av ej skattepliktig utdelning från dotterföretag	-	-	11 506	-
Effekt av resultat från andelar i Intresseföretag	2 733	55 624	75 914	80 684
Effekt av ej avdragsgill nedskrivning andelar dotterföretag och intresseföretag	-	-	-36 315	-41 337
Effekt av ej avdragsgill nettoförlust avyttrad fastighet	-	-1 915	-	-1 915
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1	1	-	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-19 916	-17 698	-16 475	-7 458
Skatteeffekt omräkning till 20,6% och 21,4% från 22%	10 047	-	-	-
Övriga poster	-18	46	-	-
Redovisad skatt	-64 734	-99 593	0	0

Not 15 Förvaltningsfastigheter / Byggnad och mark

Tkr	Koncern 2018	Koncern 2017
Förvaltningsfastigheter		
Ingående balans	4 208 251	2 589 596
Nya förvärv av fastigheter via förvärv av dotterbolag samt direktinvestering	1 026 846	1 416 786
Investeringar i befintliga fastigheter	107 030	115 016
Försäljningar av fastigheter via försäljning av dotterbolag	-1 404 118	-283 666
Värdeförändring *	315 770	370 519
Utgående redovisat värde	4 253 779	4 208 251

* Total värdeförändring i resultaträkningen uppgår till 315 770 tkr (370 519) varav 418 778 tkr (390 983) avser värdeförändringar av kvarstående fastigheter och - 103 009 tkr (- 20 464) värdeförändring motsvarande resultat vid avyttring av fastigheter.

	Moderbolag 2018	Moderbolag 2017
Byggnad och mark		
Ingående anskaffningsvärde	14 903	18 059
Investeringar	-	14 903
Avyttringar och utrangeringar	-14 903	-18 059
Utgående anskaffningsvärde	0	14 903
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	-689
Avyttringar och utrangeringar	-	684
Årets avskrivningar	-	-95
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	14 903

Koncernens förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdeökning. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs vid utgången av räkenskapsåret 2018 av 41 stycken fastigheter. Huvuddelen av fastigheterna har värderats externt av Newsec Sweden och Nordier Property Advisors enligt nedan.

Tkr	Koncern 2018-12-31	Koncern 2017-12-31
Förvaltningsfastigheter enligt		
Extern värdering	3 689 750	4 242 000
Intern värdering	539 500	71 950
Intern bedömning	77 380	24 995
Justerings för pågående projekt och framtida ombyggnationer	-52 851	-130 694
Utgående redovisat värde	4 253 779	4 208 251

Huvudparten av koncernens fastigheter är värderade under september 2018 till och med december 2018 dvs i nära anslutning till 31 december 2018. Några av fastigheterna värderades externt i perioden mars - april 2018, 210 mkr, men har enligt intern genomgång bedömts ha oförändrade värden per 31 december 2018.

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 en 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 marknadssituation, 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 tioårig kalkylperiod använts men i vissa fall upp till femton år (viktlade snittet för perioden uppgick till 10,8 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 2018-12-31

	Min	Max	Viktat snitt
Inflationsantagande, %	2,0	2,0	2,0
Vakansantagande, %	0,0	20,0	4,6
Avkastningskrav, %	1,1	7,8	4,5
Kalkylränta, %	3,1	9,9	6,1
Kalkylperiod, år	4,0	15,0	10,8

I fastigheter med pågående projekt har fastighetsvärdet justerats ned med ett belopp som bedöms motsvara återstående investeringsbehov per 31 december 2018.

Känslighetsanalys

Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Kvalitena koncernens genomsnittliga viktade avkastningskrav per 31 december 2018 skulle en förändring om 6 procent av det implikerade driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 208,8 mkr 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 417,1 mkr nedåt och 521,2 mkr uppåt (alla andra värdepåverkande antagande antas i känslighetsanalysen vara oförändrade) enligt nedan tabell:

Förändring av direktavkastningskrav	Förändring av driftnetto					
	mkr	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
	-0,50%	286,3	403,8	521,2	638,6	756,0
	-0,25%	24,2	134,8	245,3	355,8	466,3
	0,00%	-208,8	-104,4	0,0	104,4	208,8
	0,25%	-417,3	-318,4	-219,5	-120,6	-21,7
	0,50%	-605,0	-511,0	-417,1	-323,1	-229,1

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3 (definition finns i not 34. Bokfört värde/verkligt värde och därmed realiserade värdeförändringar fastställs varje kvartal utifrån värdering.

Påverkan på periodens resultat

	Koncern 2018	Koncern 2017
Fastighetsintäkter	232 936	174 997
Fastighetskostnader för förvaltningsfastigheter som genererar fastighetsintäkter	-65 754	-43 426
Fastighetskostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererar fastighetsintäkter	-743	-2 194

Not 16 Materiella anläggningstillgångar/ Inventarier

Tkr	Koncern 2018-12-31	Koncern 2017-12-31	Moderbolag 2018-12-31	Moderbolag 2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	43 025	31 433	2 186	2 154
Investeringar	2 087	26 681	-	3 315
Avyttring dotterbolag	-355	-3 735	-	-
Omklassificering	-	-306	-	-
Försäljningar och utrangeringar *	-17 517	-11 048	-1 191	-3 283
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 220	43 025	994	2 186
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 767	-8 030	-2 085	-1 992
Försäljningar och utrangeringar	1 549	37	1 191	-
Avyttring dotterbolag	355	560	-	-
Årets avskrivningar	-2 780	-3 334	-74	-94
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 643	-10 767	-968	-2 086
Utgående redovisat värde	15 577	32 258	26	100

* I årets försäljningar i koncernen ingår också moderbolagets försäljning av fastighet klassificerad som rörelsefastighet - 14,9 mkr.

Not 17 Förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Tkr	Koncern 2018-12-31	Koncern 2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 500	13 450
Investeringar	9 000	1 000
Omklassificeringar	-13 500	-9 950
Utgående redovisat värde	0	4 500

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

Not 18 Andelar i koncernföretag

Tkr	Moderbolag 2018-12-31	Moderbolag 2017-12-31
Ingående redovisat värde	812 645	544 833
Förvärv och tillskott	311 878	580 890
Avyttringar och återbetalda tillskott	-322 758	-137 621
Omklassificeringar, Intresseföretag	-	-6 781
Återförda nedskrivningar	-	1 900
Nedskrivningar	-130 144	-170 876
Utgående redovisat värde	671 421	812 645

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 2018-12-31
Kvalitena Industrier AB	556698-1386 Stockholm	1 000	100	58 700
Slottsfabriken Egendomsförvaltning AB	556029-2988 Stockholm	3 008	100	3 500
Kvalitena Sutaren 14 AB	556972-1193 Stockholm	50 000	100	17 631
Biskopsuddens fastighetsförvaltning AB	556589-4986 Stockholm	1 000	100	8 069
Kvalitena Kvarnholmen AB	559053-5224 Stockholm	35 000	70	7 035
Campus Järfälla AB	559012-0324 Stockholm	50 000	100	50
Internationella skolan Kvarnholmen AB	559046-8657 Stockholm	50 000	100	50
Allmänna hem Sverige AB	559089-8741 Stockholm	50 000	100	50
Hedvig Eleonora Holding AB	559089-3227 Stockholm	50 000	100	305 050
Kvalitena Asset Management AB	559067-8200 Stockholm	50 000	100	50
Kvalitena Industrifastigheter Holding AB	559113-2765 Stockholm	50 000	100	18 050
Kartongdykaren AB	556928-9258 Stockholm	50 000	100	100
Bostadsrättsföreningen Kartongfabriken	769621-7269 Stockholm	-	10	2
Högmossen Fastigheter AB	556612-2551 Stockholm	1 000	100	22 989
Fastighets AB Idbäcken	556857-0088 Stockholm	50 000	100	36 413
TTF Invest AB	556872-8880 Stockholm	6 000	100	404
SP Sköden AB	556810-4468 Stockholm	500	100	13 316
Kvalitena Kylekäpet Holding AB	559145-1793 Stockholm	50 000	100	60 050
Kvalitena Industrifastigheter 2 Holding AB	559159-7447 Stockholm	50 000	100	9 850
Kvalitena Ragde Holding AB	559175-8605 Stockholm	25 000	50*	10 025
Sveavalvet AB	559085-7010 Sundsvall	27 500	55	100 027
Utgående redovisat värde				671 421

* Kapitalandel är i överensstämmelse med andelen av rösterna för totalt antal aktier i samtliga fall, förutom Kvalitena Ragde Holding AB. För Kvalitena Ragde Holding AB uppgår rösträttsandelen till 50,001%.

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	556800-7323	Stockholm	50 000	100
Fastighets KB Stenidun	969677-1485	Stockholm	-	100
Broadgate & Stendörren Retail Holding AB	556633-7928	Stockholm	1 000	100
KVL Sveriga AB	559115-6418	Stockholm	50 000	100
Huntyard Invest AB	556804-9483	Solna	420	84
Bostadsrättsföreningen Kartongfabriken	769621-7269	Stockholm	-	90
Hedvig Eleonora Invest AB	559094-9706	Stockholm	50 000	100
Hedvig Eleonora Förvaltnings AB	559089-3235	Stockholm	50 000	100
Fastighets AB Bodame 11	556685-8097	Stockholm	1 000	100
Skördemannen Fastighets AB	556922-7191	Stockholm	500	100
Hjärnegatan Fastighets AB	556922-7225	Stockholm	500	100
Hedvig Eleonora Fastighets AB	556974-0201	Stockholm	40 000	80
Fastighetsaktiebolaget EDA 15	559060-0127	Stockholm	50 000	100
Fastighetsaktiebolaget Falkie 6	559073-6848	Stockholm	50	100
Fastighetsaktiebolaget Valis 14	559073-6798	Stockholm	50	100
EDA Företagsservice AB	556672-2905	Stockholm	1 000	100
Glauc 4 Fastighets AB	559075-8925	Stockholm	500	100
Kvalitena Pelarbacken AB	559162-3300	Stockholm	50 000	100
Kvalitena Ind.fast AB	559109-8768	Stockholm	50 000	100
Kvalitena Kyskåpet AB	559145-1785	Stockholm	50 000	100
Pilfast AB	559175-6613	Stockholm	25 000	50
Pilfast AB	559174-2878	Stockholm	250	50
VK Projektfastigheter Holding AB	559159-7439	Stockholm	25 000	50*
VK Projektfastigheter AB	559159-7462	Stockholm	25 000	50
Mandelblomman 9 Projekt AB	559159-1721	Stockholm	25 000	50
Kvalitena ind.fast 2 AB	559160-9390	Stockholm	50 000	100
Kvalitena Stenmyran AB	556017-8823	Stockholm	4 200	100
Fastighets AB Kvalitena Hälla	559160-9382	Stockholm	50 000	100
Industrihus i Västerås AB	556421-0109	Västerås	1 700	85
Sveavalvet Luleå AB	556895-0207	Sundsvall	275	55
Sveavalvet 1 AB	559066-4891	Sundsvall	27 500	55
Fastighets AB Lerum	559065-7036	Stockholm	275	55
Fastighets AB Ledgripen	559066-4495	Stockholm	275	55
Fastighets AB Brynäs	559066-4611	Stockholm	275	55
Fastighets AB Torrekulla	559066-4545	Stockholm	275	55
Sveavalvet Flen AB	556888-9131	Sundsvall	275	55
Fastighetsaktiebolaget Tingsryd Ö2	556654-5934	Sundsvall	550	55

* Kapitalandel är i överensstämmelse med andelen av rösterna för totalt antal aktier i samtliga fall, förutom VK Projektfastigheter Holding AB. För VK Projektfastigheter Holding AB uppgår rösträttsandelen till 50,001%.

Innehav utan bestämmande inflytande	Sveasvalvet AB (publ)		Hedvig Eleonora Fästighets AB		Kvalitena Kvernholmen AB	
	45%		20%		30%	
	Avyttrade andelar 2018-10-01					
Nedan visas finansiell information i sammandrag för varje dotterföretag som har innehav utan bestämmande inflytande som är väsentliga för koncernen.						
Tkr	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Balansräkning i sammandrag						
Anläggningsstillgångar	-	1 600 913	246 574	205 006	162 570	147 500
Omsättningsstillgångar	-	51 382	837	1 471	3 780	2 110
Summa tillgångar	0	1 652 295	247 411	206 477	166 350	149 610
Långfristiga skulder	-	983 853	123 086	118 071	98 030	65 057
Kortfristiga skulder	-	128 789	827	710	38 267	55 422
Summa skulder	0	1 112 642	123 893	118 781	136 297	120 479
Nettotillgångar	0	539 653	123 518	89 696	20 053	29 131
Nettotillgångar exklusive villkorade aktieägarillskott	-	203 056	88 518	32 896	13 083	29 131
Villkorade aktieägarillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	53 125	-	-	-	-
Akkumulerat innehav utan bestämmande inflytande	-	144 500	13 304	8 639	3 919	8 739
Rapport över totalresultat						
Intäkter	94 414	110 428	3 685	3 940	4 850	2 812
Årets resultat	-168 636	144 559	33 822	11 012	-16 067	3 658
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	-168 636	144 559	33 822	11 012	-16 067	3 658
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande inklusive korrigering föregående år	-85 070	53 141	6 764	6 639	-4 820	7 730
Avyttring av innehav utan bestämmande inflytande	-79 424	-	-	-	-	-
Utdelning utbetald till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
Kassaflöde i sammandrag						
Kassaflöde från den löpande verksamheten	37 636	36 181	610	-515	-18 834	14 231
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 048	-368 476	-88	-1 144	-22 571	-37 611
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-32 013	176 369	-	1 612	41 745	22 721
Ökning/minskning av likvida medel	3 777	-166 946	512	-47	341	-859

Innehav utan bestämmande inflytande	Sveasvalvet AB		VK Projektfastigheter Holding AB		Kvalitena Ragde Holding AB	
	45%		50%		50%	
Tkr	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Balansräkning i sammandrag						
Anläggningsstillgångar	303 930	-	26 000	-	195 000	-
Omsättningsstillgångar	37 632	-	1 310	-	4 743	-
Summa tillgångar	341 562	0	27 310	0	199 743	0
Långfristiga skulder	162 800	-	18 081	-	155 142	-
Kortfristiga skulder	12 881	-	1 368	-	3 389	-
Summa skulder	175 681	0	19 437	0	158 531	0
Nettotillgångar	168 321	0	7 873	-	41 212	-
Nettotillgångar exklusive villkorade aktieägarillskott	66 321	-	1 473	-	21 212	-
Villkorade aktieägarillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	8 200	-	10 000	-
Akkumulerat innehav utan bestämmande inflytande	28 844	-	3 937	-	20 606	-
Rapport över totalresultat						
Intäkter	4 388	-	1 034	-	441	-
Årets resultat	66 271	-	1 423	-	21 162	-
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	66 271	0	1 423	0	21 162	0
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	28 822	-	712	-	10 661	-
Utdelning utbetald till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
Kassaflöde i sammandrag						
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 289	-	544	-	-1 714	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-832	-	-11 918	-	-183 193	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 094	-	12 382	-	189 850	-
Ökning/minskning av likvida medel	3 273	0	1 010	0	4 743	0

Not 19 Andelar i joint venture och intresseföretag

Tkr	Koncern 2018-12-31	Koncern 2017-12-31	Moderbolag 2018-12-31	Moderbolag 2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 599 732	1 865 939	880 496	1 152 989
Förvärv	17 259	457 605	15 234	397 454
Tillskott	82 192	104 514	47 645	3 820
Resultatandel	1 586	324 089	-	-
Avyttringar	-793 112	-1 134 365	-476 736	-711 995
Utdelningar	-17 849	-16 779	-	-
Nedskrivning	-	-	-34 921	-19 122
Omklassificeringar	-	-1 271	-	57 350
Utgående redovisat värde	889 808	1 599 732	431 718	880 496
Andelar i joint venture				
Barken Bostadsutveckling Fastighets AB	29 185	27 907	9 386	9 386
Green Deer Holding AB	25 431	19 897	-	-
Utgående redovisat värde joint venture	54 616	47 804	9 386	9 386
Andelar i intresseföretag				
Stendörren Fastigheter AB (publ)	-	581 727	-	315 684
A Group of Retail Assets Sweden AB (publ)	-	222 359	-	158 782
Stencap Holding AB	50	2 572	50	686
Sverot Nordic AB	1 665	1 488	1 488	1 488
Nacka Skarphås Fastigheter AB	7 540	7 571	7 500	7 500
Fendea AB	101 236	103 146	101 475	101 475
Kvalitena Danmark AB	56 400	39 265	10 910	10 910
Sterner Stenhus Fastigheter AB	459 818	433 302	138 149	128 556
Skokloster Service AB	1 148	1 314	1 148	1 786
Svenskt Industriflyg AB	77 440	109 880	77 440	109 880
Jiltech AB	8 078	6 910	8 078	7 000
Kuststaden Projektutveckling AB	56 944	29 249	25 218	25 218
Ebba Braheskolan AB	222	508	25	25
Box Holding AB	-	4 119	-	2 120
Svenska Samhällsfastigheter AB	53 046	-	35 809	-
Fastighets AB Halla	17	-	17	-
Gäno Fastigheter i Enköping AB	32	-	25	-
Scutus AB	15 000	-	15 000	-
Aqua-W Fishing & Hunting AB	0	0	-	-
Svenska Schakt AB	0	0	-	-
Foodster AB	0	0	-	-
Norrforon Holding AB	4 123	5 717	-	-
Vin & Spritlagret i Nyköping AB	0	0	-	-
Fabriksaktiebolaget Sveaverken Odin AB	0	0	-	-
Stigtomta Kvarn Nyköping AB	1 846	1 815	-	-
Etebra Holding AB	301	936	-	-
Partim Holding AB	71	50	-	-
Svenska Hyresmaskin AB	0	0	-	-
Widforss Shooting AB	215	-	-	-
Huntyard & Aqua W AB	0	0	-	-
Utgående redovisat värde intresseföretag	845 192	1 551 928	422 332	871 110
Utgående redovisat värde joint venture och intresseföretag	899 808	1 599 732	431 718	880 496

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

2018 Företag	Organisationsnummer/ Säte	Kapitalandel (%)	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Redovisat värde
Stendörren Fastigheter AB (publ)	556825-4741 Stockholm	-	-	-	-	62 758	-
A Group of Retail Assets Sweden AB (publ)	556004-3641 Stockholm	-	-	-	-	-64 448	-
			0	0	0	-1 688	0

2017 Företag	Organisationsnummer/ Säte	Kapitalandel (%)	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Redovisat värde
D.Carnegie & Co AB (publ)	556498-9449 Stockholm	-	-	-	-	23 266	-
Stendörren Fastigheter AB (publ)	556825-4741 Stockholm	24,24	1 605 658	-1 023 931	109 807	102 047	581 727
A Group of Retail Assets Sweden AB (publ)	556004-3641 Stockholm	16,17	729 774	-507 415	65 165	25 043	222 359
SBB i Norden AB (publ)	556981-7680 Stockholm	-	-	-	-	130 810	-
			2 335 432	-1 531 346	174 972	281 166	804 086

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:

2018 Företag	Organisationsnummer/ Säte	Kapitalandel (%)	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Redovisat värde
Barken Bostadsutveckling Fastighets AB	558067-6192 Stockholm	50	160 843	-131 658	4 253	1 278	29 185
Green Deer Holding AB	556990-0153 Stockholm	47	179 917	-154 486	304 381	3 534	25 431
Joint venture			340 760	-286 144	308 634	4 812	54 616
Stencap Holding AB	556884-0954 Stockholm	50	954	-904	0	0	50
Swerot Nordic AB	556833-0428 Stockholm	50	12 881	-11 217	10 006	177	1 665
Nacka Skarpen i Fastigheter AB	556831-3861 Stockholm	50	7 807	-288	0	-31	7 640
Fendaa AB	556946-9330 Stockholm	48,36	155 621	-54 385	2 116	-138	101 236
Kvalitena Denmark AB	556967-1055 Stockholm	50	121 057	-84 658	0	17 135	56 400
Stemmer Stenhus Fastigheter AB	556975-5496 Stockholm	49	1 143 340	-883 521	70 079	16 923	459 818
Skokloster Service AB	556349-9871 Stockholm	49	1 950	-802	161	-166	1 148
Svenskt Industriflyg AB	556473-2161 Stockholm	50	480 389	-382 949	100 516	-32 440	77 440
Jltech AB	556362-9827 Tingsryd	30	27 380	-19 312	79 487	-1 118	8 076
Kuststaden Projektutveckling AB	556069-1205 Oskarshamn	17,07	192 293	-135 349	10 788	27 695	56 944
Ebba Braheskolan AB	556046-8824 Stockholm	50	3 084	-2 842	7 673	-266	222
Svenska Samhällsfastigheter AB	556128-6842 Stockholm	24,4	137 943	-84 898	6 838	17 237	53 046
Fastighets AB Halla	556066-4537 Stockholm	33,4	17	-	-	-	17
Gädd Fastigheter i Enköpings AB	556176-5616 Enköpings	48,8	1 611	-1 579	24	7	32
Scutus AB	556910-4653 Stockholm	50	16 622	-1 622	-	-	15 000
Aqua-W Fishing & Hunting AB	556763-0677 Stockholm	50	6 020	-6 020	-	-	0
Svenska Schakt AB	556375-1154 Stockholm	58,76	29 074	-29 074	17 780	-25 550	0
Foodster AB	556990-3395 Nyköpings	49	1 426	-1 426	1 767	-2 900	0
Nonfonden Holding AB	556020-2486 Umeå	50	139 780	-134 888	286 560	-1 593	4 123
Vin & Spritgret i Nyköpings AB	556810-3724 Nyköpings	49	629	-829	1 662	-2 650	0
Fabriksaktiebolaget Sveaverken Odin AB	556437-8781 Katrineholm	50	1 817	-1 817	1 418	-8 709	0
Stigtorne Kvam Nyköpings AB	556002-7362 Nyköpings	30	3 146	-1 301	2 568	31	1 846
Etebra Holding AB	556122-2806 Jönköpings	30	3 426	-3 125	11 296	-14	301
Perlm Holding AB	556129-8806 Enköpings	50	1 261	-1 180	-	21	71
Svenske Hyresmässan AB	556982-2611 Järfälla	45	4 744	-4 744	6 907	-7 169	0
Wilfors Shooting AB	556132-8538 Sigluna	50	215	-	-	-	215
Huntlyard & Aqua W AB	556813-8562 Stockholm	20	-	-	-	-	0
Intresseföretag			2 473 287	-1 628 095	617 675	-1 536	845 182
Joint venture och Intresseföretag			2 814 047	-1 914 239	926 309	3 274	899 608

Svenska Schakt AB ägs till 58,76% av dotterbolaget Kvalitena Industrier AB, men konsolideras inte som dotterbolag då bolaget är under avveckling.

2017 Företag	Organisationsnummer/ Säte	Kapitalandel (%)	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Redovisat värde
Banken Bostadsutveckling Fastighets AB	556067-6192 Stockholm	50	159 574	-131 767	3 625	18 621	27 907
Parlu AB	556046-6503 Uppsala	-	-	-	-	1 051	-
Green Deer Holding AB	556980-0163 Stockholm	44	148 625	-128 728	280 275	8 931	19 897
Joint venture			388 289	-260 494	283 900	28 593	47 804
Stencap Holding AB	556684-0954 Stockholm	50	2 988	-416	1 800	1 483	2 572
Sverot Nordic AB	556833-0426 Stockholm	50	14 585	-13 097	19 807	-1 192	1 488
Nacka Skarpnäs Fastigheter AB	556831-3861 Stockholm	50	8 827	-1 267	0	935	7 571
Fendee AB	556946-9330 Stockholm	48,36	148 425	-45 279	9 086	2 696	103 148
Box Holding AB	556949-9513 Stockholm	42,4	24 115	-19 997	86 334	2 357	4 119
Kvalitena Danmark AB	556987-1055 Stockholm	50	99 018	-59 763	0	3 087	39 285
Stemar Stenhus Fastigheter AB	556975-6496 Stockholm	49	983 414	-560 112	64 427	112 559	433 302
Skokloster Service AB	556349-8871 Stockholm	49	1 602	-188	288	-149	1 314
Svenskt Industriflyg AB	556473-2161 Stockholm	50	348 924	-239 044	87 572	-17 185	108 880
Jitech AB	556382-8927 Tingaryd	30	24 822	-17 712	69 316	-80	6 910
Kuststaden Projektutveckling AB	556089-1205 Oskarshamn	17,07	54 313	-25 064	1 518	4 030	29 249
Ebbe Braheskolan AB	556046-8624 Stockholm	50	2 782	-2 275	4 259	129	508
Aqua-W Fläshing & Humlång AB	556753-0877 Stockholm	50	5 977	-5 977	-	3 281	0
Svenska Schakt AB	556375-1154 Stockholm	68,76	28 201	-28 201	24 987	-91 850	0
Foodster AB	556980-3385 Nyköping	49	2 016	-2 016	1 298	-1 500	0
Nonfordon Holding AB	556020-2488 Umeå	50	142 114	-130 397	316 615	403	5 717
Vin & Spritlagret i Nyköping AB	556810-3724 Nyköping	48	2 080	-2 080	3 303	-1 800	0
Fabriksskillebolaget Sveaverken Odin AB	556437-8781 Katrineholm	50	22 786	-22 786	39 406	-22 100	0
Stigblomma Kvam Nyköping AB	556902-7362 Nyköping	30	3 119	-1 304	1 215	-	1 815
Elebra Holding AB	556122-2806 Jönköping	30	2 837	-1 901	-	-	936
Parim Holding AB	556129-8806 Enköping	50	1 185	-1 135	-	-	50
Svenska Hyresmaskin AB	556982-2611 Järfälla	45	-	-	-	-4 180	0
Huntyard & Aqua W AB	556813-8682 Stockholm	20	-	-	-	23 507	0
Intresseföretag			1 923 791	-1 176 949	691 228	14 420	747 842
Joint venture och Intresseföretag			2 232 089	-1 438 443	975 128	42 923	795 646

Svenska Schakt AB ägs till 50,76% av dotterbolaget Kvalitena Industrier AB, men konsolideras inte som dotterbolag då bolaget är under utveckling.

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i Joint venture och Intresseföretag

Företag	Organisationsnummer/Säte	Kapitalandel (%)	Bokfört värde 2018-12-31
Stencap Holding AB	556684-0954 Stockholm	50,00	60
Sverot Nordic AB	556833-0426 Stockholm	50,00	1 488
Nacka Skarpnäs Fastigheter AB	556831-3861 Stockholm	50,00	7 500
Fendee AB	556946-9330 Stockholm	48,36	101 475
Kvalitena Danmark AB	556987-1055 Stockholm	50,00	10 910
Stemar Stenhus Fastigheter AB	556975-6496 Stockholm	49,00	138 149
Skokloster Service AB	556349-8871 Stockholm	49,00	1 148
Svenskt Industriflyg AB	556473-2161 Stockholm	50,00	77 440
Jitech AB	556382-8927 Tingaryd	30,00	8 078
Kuststaden Projektutveckling AB	556089-1205 Oskarshamn	17,07	25 218
Ebbe Braheskolan AB	556046-8624 Stockholm	50,00	25
Banken Bostadsutveckling Fastighets AB	556067-6192 Stockholm	50,00	9 388
Svenska Samhällsfastigheter AB	556128-8942 Stockholm	24,40	35 809
Fastighets AB Hallå	556066-4637 Stockholm	33,40	17
Gåno Fastigheter i Enköping AB	556175-5515 Enköping	49,80	25
Scutus AB	556910-4683 Stockholm	50,00	15 000
Utgående redovisat värde			431 718

Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Tkr	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	351 783	436 417	333 716	334 580
Förvärv	47 398	354 629	37 093	352 729
Värdeförändringar i övrigt total resultat	137 019	-57 471	-	-
Försäljningar	-56 808	-306 716	-56 776	-276 873
Nedskrivningar	-25 451	-19 375	-25 451	-19 375
Omklassificeringar	-	-55 701	-	-57 325
Utgående redovisat värde	453 941	351 783	288 582	333 716

		Koncern	Moderbolag
		2018-12-31	2018-12-31
Noterade aktieinnehav	Antal aktier, kapitalandel		
Ambia Trading Group AB (publ)	288 689 st, 11,13%	2 021	2 021
Scandi Standard AB (publ)	700 000 st, 1,06%	43 330	32 500
MAHA Energy AB	21 421 660 st, 21,78%	278 481	137 982
Dome Energy AB (publ)	1 735 784 st, 23,51%	40 262	40 262
Dome Energy AB (publ)	31 871 795 st		
	Teckningsoption 5	-	-
Oscar Properties Holding AB (publ)	155 st preferens	19	-
Volvo B	102 000 st	11 827	11 827
Nordea Bank	143 000 st	10 685	10 685
Investor B	53 500 st	20 095	20 066
Hennes & Mauritz B	100 000 st	12 602	12 602
Atlas Copco A	32 000 st	6 736	6 736
Epiroc A	32 000 st	2 683	2 531
		428 721	277 192

Kvalitenas innehav i MAHA Energy, 21,78% och Dome Energy 23,51%, är klassificerat som andra långfristiga värdepappersinnehav då inget betydande inflytande finns.

Onoterade aktieinnehav	Antal aktier, kapitalandel		
Beyond Clean Water AB	10 550 000 st, 19,81%	0	0
Intropri AB	5 765 520 st, 25,87%	11 382	11 382
Axonon Holding AB (publ)	293 133 st, 3,0%	0	0
Apikal Holding AB	7 500 st, 16%	8	8
Chokl AB	10 000 st, 20%	1 900	-
Odelco AB	200 st, 16,67%	1 625	-
Silkroad Maritime Ltd	400 st, 25%	10 305	-
		25 220	11 390

Kvalitenas innehav i Intropri 25,87% och Silkroad Maritime Ltd 25% är klassificerat som andra långfristiga värdepappersinnehav då inget betydande inflytande finns. Kapitalandelen i Intropri har minskat till 10,6% efter nyemission i bolaget som är registrerad 2019-01-10.

Utgående redovisat värde	453 941	288 582
---------------------------------	----------------	----------------

Avseende onoterade aktieinnehav med ett redovisat värde om 25 220 tkr har tillförlitliga verkliga värden ej varit möjliga att få fram varför de anses motsvaras av anskaffningsvärdena efter avdrag för eventuell nedskrivning.

Not 21 Övriga långfristiga fordringar

Tkr	Koncern 2018-12-31	Koncern 2017-12-31	Moderbolag 2018-12-31	Moderbolag 2017-12-31
Ingående redovisat värde	711	43 456	4 500	46 367
Årets amorteringar	-285	-1 250	-285	-950
Årets utlåning	47 594	84 617	30 058	66 276
Lämnade depositioner, förskott	23	10	9 000	1 000
Återbetalda depositioner, förskott	-600	-	-	-
Fordran övertagen av moderbolag	-	-23 975	-	-23 975
Nedskrivning fordran	-880	-	-860	-
Omklassificering	-17 137	-102 147	-13 101	-86 218
Utgående redovisat värde	29 446	711	29 312	4 500
Fordringar som ska betalas senare än fem år efter balansdagen				
Reversfordringar	-	-	-	-
Depositioner	-	-	-	-
Specifikation av totala lång- och kortfristiga lån till övriga				
Långfristiga lån till övriga	29 446	711	29 312	4 500
Kortfristiga lån till övriga	53 908	65 017	33 203	51 647
Upplupen ränta lån till övriga	2 881	1 012	2 269	841
Summa lång- och kortfristiga lån till övriga	86 215	66 740	64 784	56 988

Not 22 Fordringar hos joint venture och intresseföretag

Tkr	Koncern 2018-12-31	Koncern 2017-12-31	Moderbolag 2018-12-31	Moderbolag 2017-12-31
Långfristiga fordringar				
Ingående redovisat värde	214 889	210 487	151 325	105 582
Tillkommande fordringar	166 983	184 115	98 579	49 373
Avgående fordringar	-69 504	-188 723	-2 285	-2 630
Omklassificering	80 441	9 000	69 620	-1 000
Utgående redovisat värde	392 809	214 889	317 239	151 325
Fordringar som ska betalas senare än fem år efter balansdagen				
	-	-	-	-
Specifikation av totala lång- och kortfristiga fordringar på joint venture och intresseföretag				
Långfristiga fordringar hos joint venture och intresseföretag	392 809	214 889	317 239	151 325
Kortfristiga fordringar hos joint venture och intresseföretag	5 979	99 246	5 980	98 950
Upplupen ränta fordringar hos joint venture och intresseföretag	41 357	27 935	35 460	24 295
Summa fordringar hos joint venture och intresseföretag	440 145	342 070	358 679	274 570

Not 23 Fordringar hos koncernföretag

Tkr	Koncern 2018-12-31	Koncern 2017-12-31	Moderbolag 2018-12-31	Moderbolag 2017-12-31
Långfristiga fordringar				
Ingående redovisat värde	837 029	365 861	1 086 527	715 081
Tillkommande fordringar	168 993	471 168	451 864	1 105 410
Avgående fordringar	-44 627	-	-229 504	-733 964
Utgående redovisat värde	959 395	837 029	1 308 887	1 086 527

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

Fordringar som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	-	-	-	-
---	---	---	---	---

Specifikation av totala lång- och kortfristiga fordringar hos koncernföretag

Långfristiga fordringar hos koncernföretag	959 395	837 029	1 308 887	1 086 527
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	724	-	26 455	15 899
Upplupen ränta fordringar hos koncernföretag	-	-	559	-
Summa fordringar hos koncernföretag	960 119	837 029	1 335 901	1 102 426

Not 24 Övriga kortfristiga fordringar

Tkr	Koncern 2018-12-31	Koncern 2017-12-31	Moderbolag 2018-12-31	Moderbolag 2017-12-31
Avräkning skatter och avgifter	1 794	1 206	4	6
Mervärdesskattfordran	16 375	21 212	-	1 360
Utläning kortfristig del	53 908	65 017	33 203	51 647
Fordran vid slutligt tillträdesboksut	21 467	-	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	10 828	26 419	2 822	6 587
Utgående redovisat värde	104 372	113 854	36 029	59 600

Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tkr	Koncern 2018-12-31	Koncern 2017-12-31	Moderbolag 2018-12-31	Moderbolag 2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	2 325	1 455	17	22
Förutbetalda tomträttsavgifter	541	288	-	-
Förutbetalda hyresrabatter	1 786	361	-	-
Förutbetalda räntekostnader	578	-	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	8 773	10 727	534	381
Upplupna räntelntäkter	44 218	28 940	38 288	25 136
Upplupna hyresintäkter	-	843	-	-
Övriga upplupna intäkter	264	292	-	-
Utgående redovisat värde	58 495	42 906	38 839	25 539

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.

Till årsstämman 2019 föreslås en utdelning om 24 500 000 kr.

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 2018	11 343
Omvärdering - brutto	137 019
Tillgångar överförda till årets resultat vid försäljning	-32
Uppskjuten skatt	-29 228
Övrigt totalresultat	107 759
Per 31 december 2018	119 102

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.

Bundna fonder

Bundna fonder får inte minskas genom vinstutdelning.

Balanserat resultat

Utgörs av föregående års fria egna kapital efter att en eventuell vinstutdelning lämnats. Utgör tillsammans med årets resultat summa fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

Not 27 Upplåning, räntebärande skulder

Tkr	Koncern 2018-12-31	Koncern 2017-12-31	Moderbolag 2018-12-31	Moderbolag 2017-12-31
Långfristiga räntebärande skulder				
Obligationslån	800 000	1 050 000	800 000	800 000
Lån från banker och övriga kreditinstitut	1 802 662	2 082 680	16 000	69 000
Övriga räntebärande skulder	24 200	18 000	24 200	10 000
Periodiserade låneutgifter	-19 904	-39 394	-11 481	-26 924
Summa räntebärande långfristig upplåning	2 606 958	3 111 286	828 719	852 076
Kortfristiga räntebärande skulder				
Lån från banker och övriga kreditinstitut	786 580	374 614	50 500	25 450
Checkräkningskredit	10 135	189 159	10 135	189 159
Byggnadskreditiv	-	19 817	-	-
Övriga räntebärande skulder	196 437	196 465	182 438	175 465
Periodiserade ränteutgifter	-19 536	-21 509	-15 443	-15 632
Summa räntebärande kortfristig upplåning	973 597	758 546	227 630	374 442
Summa räntebärande skulder	3 580 555	3 869 832	1 056 349	1 226 518
Kreditfacilitet				
Byggnadskreditiv beviljat belopp	-	27 600	-	-
Checkräkningskredit beviljat belopp	259 438	252 339	259 438	252 339

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 3 581 mkr (3 870). I enlighet med Bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 39 mkr (61) av de räntebärande skulderna redovisats som periodiserade låneutgifter. Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 3 620 mkr (3 931), motsvarande en belåningsgrad om 48,4 procent (51,3). Räntebärande skulder består av skulder till kreditinstitut om 2 589 mkr (2 458), obligationslån om 800 mkr (1 050), checkräkningskrediter och byggnadskreditiv om 10 mkr (209) samt övriga räntebärande skulder om 221 mkr (214). Räntebärande lån utgör därmed Kvalitena koncernens huvudsakliga finansieringskälla. Obligationslånet löper med en räntesats om 6,00% plus Stöbor 3M. Räntebindning samt kapitalbindningsstruktur för räntebärande skulder framgår i not 3.

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncern

Tkr	2017-12-31	Ej kassaflödespåverkande förändringar					2018-12-31
		Kassaflöde	Förvärv dotterbolag	Försäljning dotterbolag	Låneavgifter	Värdetförändring samt övriga poster	
Långfristiga räntebärande skulder	3 111 286	-306 768	24 200	-242 220	19 490	-	2 806 988
Kortfristiga räntebärande skulder	768 546	946 856	10 000	-720 880	4 795	-25 739	973 597
Derivat	5 418	-	-	-	-	-5 418	0
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	3 875 250	641 057	34 200	-963 080	24 285	-31 157	3 580 555

Tkr	2018-12-31	Ej kassaflödespåverkande förändringar					2017-12-31
		Kassaflöde	Förvärv dotterbolag	Försäljning dotterbolag	Låneavgifter	Värdetförändring samt övriga poster	
Långfristiga räntebärande skulder	1 082 674	1 998 893	12 021	-	33 759	3 939	3 111 286
Kortfristiga räntebärande skulder	1 591 806	-1 109 232	484 616	-195 000	-15 162	1 320	758 546
Derivat	12 613	-	-	-	-	-7 395	5 418
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2 687 092	889 661	496 636	-195 000	18 597	-2 136	3 875 250

Moderbolaget

Tkr	2017-12-31	Ej kassaflödespåverkande förändringar			2018-12-31
		Kassaflöde	Låneavgifter	Övriga poster	
Långfristiga räntebärande skulder	652 076	-38 800	15 443	-	628 719
Kortfristiga räntebärande skulder	374 442	-121 262	189	-25 739	227 630
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	1 226 518	-160 062	15 632	-25 739	1 058 349

Tkr	2018-12-31	Ej kassaflödespåverkande förändringar			2017-12-31
		Kassaflöde	Låneavgifter	Övertagna skulder samt övriga poster	
Långfristiga räntebärande skulder	676 005	146 805	26 227	3 939	852 078
Kortfristiga räntebärande skulder	370 893	-266 498	-12 264	82 321	374 442
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	1 246 898	-120 693	13 963	86 260	1 226 518

Not 28 Övriga långfristiga skulder

Tkr	Koncern 2018-12-31	Koncern 2017-12-31	Moderbolag 2018-12-31	Moderbolag 2017-12-31
Övriga långfristiga skulder				
Ingående redovisat värde	5 121	3 629	-	-
Förvärv koncernföretag	30	-	-	-
Tillkommande skulder	13 253	3 116	7 633	-
Avgående skulder	-1 305	-1 824	-	-
Avyttrade koncernföretag	-206	-	-	-
Utgående redovisat värde	16 893	5 121	7 633	0
Varav skulder som förfaller senare än fem år	-	-	-	-

Not 29 Derivat

Tkr	Koncern 2018-12-31	Koncern 2017-12-31
Ingående redovisat värde	5 418	12 813
Avvecklade valutaderivat	-	-
Realiserad värdeförändring	-21	229
Realiserad värdeförändring	-5 397	-7 624
Utgående redovisat värde	0	5 418
Varav kortfristig del	-	5 418

Not 30 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

Underskottsavdrag utgörs av tidigare års skattemässiga förluster. Dessa förluster är inte tidsbegränsade och rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom att kvittas mot framtida, skattemässiga vinster. Den uppskjutna skatten har beräknats med skattesatsen 21,4%. Skattemässiga underskottsavdrag vilka utgör underlag för redovisad uppskjuten skattefordran uppgår till 144,8 mkr (3,5). Skattemässiga underskottsavdrag i koncernen, vilka inte har värderats, uppgår per den 31 december 2018 till 733,8 mkr (686,4). Moderbolagets skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 483,8 mkr (359,4), vilket inte har värderats.

Uppskjuten skattefordran

Tkr	Koncern 2018-12-31	Koncern 2017-12-31
Skatt avseende:		
Skattemässiga underskott i koncernföretag:		
Ingående balans	780	2 386
Förvärv koncernföretag	-	94
Avyttring koncernföretag	-4 829	-
Förändring direkt mot eget kapital	-	-190
Förändring i resultaträkningen	35 036	-1 510
Utgående redovisat värde	30 987	780

Finansiella instrument

Ingående balans	1 192	2 819
Förändring i resultaträkningen	-1 192	-1 627
Utgående redovisat värde	0	1 192
Utgående redovisat värde	30 987	1 972

Uppskjuten skatteskuld

Tkr	Koncern 2018-12-31	Koncern 2017-12-31
-----	-----------------------	-----------------------

Skatt avseende:

Obeskattade reserver i koncernföretag

Ingående balans	-1 568	-548
Förvärv koncernföretag	-1 223	-570
Avyttring koncernföretag	886	-
Förändring i resultaträkningen	-1 616	-450
Utgående redovisat värde	-3 521	-1 568

Skillnaden mellan fastigheternas skattemässiga restvärde och verkligt värde

Ingående balans	-217 405	-137 441
Förvärv koncernföretag	-	-311
Avyttring koncernföretag	51 311	13 792
Förändring i resultaträkningen	-85 863	-93 445
Utgående redovisat värde	-251 957	-217 405

Skillnaden mellan finansiella instruments, upptagna i övrigt total resultat, bokförda värde och verkligt värde

Ingående balans	-3 189	-22 408
Förändring i övrigt totalresultat	-29 226	19 209
Utgående redovisat värde	-32 427	-3 199

Summa utgående redovisat värde	-287 905	-222 173
---------------------------------------	-----------------	-----------------

De skattemässiga restvärdena för koncernens fastigheter uppgår till 1 393,6 mkr (1 756,7).

Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	Koncern 2018-12-31	Koncern 2017-12-31	Moderbolag 2018-12-31	Moderbolag 2017-12-31
Upplupna fönerelaterade kostnader	1 968	1 394	-	-
Upplupna räntor	30 347	29 059	25 545	20 689
Upplupna fastighetskostnader och lagfart	16 219	9 970	-	-
Förutbetalda hyresintäkter	44 540	50 849	-	-
Övriga poster	28 122	15 565	19 855	12 287
Summa	121 196	106 837	45 400	32 976

Not 32 Ställda säkerheter

Tkr	Koncern 2018-12-31	Koncern 2017-12-31	Moderbolag 2018-12-31	Moderbolag 2017-12-31
Säkerheter för kreditfaciliteter, räntebärande skulder				
Fastighetsinteckningar	2 150 407	2 213 907	-	-
Företagsinteckningar	2 900	2 850	150	150
Andelar i koncernföretag	1 211 479	1 126 023	45 531	323 090
Andelar i intresseföretag	23 807	222 825	-	126 855
Andra långfristiga värdepappersinnehav	39 385	83 938	24 628	79 026
Fordringar hos koncernföretag	-	-	82 100	82 100
Fordringar hos intresseföretag	-	25 450	-	25 450
Tillgångar belastade med äganderättsförehåll	4 842	-	-	-
Kassa och bank	15 000	15 000	-	-
Summa	3 447 820	3 689 793	152 409	636 671

Per 2017-12-31 har bokfört/koncernmässigt värde för andelar i intresseföretag och andra långfristiga värdepappersinnehav som är pantsatta till kreditinstitut justerats ned då belåningsvärdet för andelarna överstiger beviljade kreditlimiter.

Not 33 Eventualförpliktelser

Tkr	Koncern 2018-12-31	Koncern 2017-12-31	Moderbolag 2018-12-31	Moderbolag 2017-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	-	-	2 456 938	2 374 170
Borgensförbindelser till förmån för joint venture och intresseföretag	623 601	354 678	617 696	351 474
Övriga borgensförbindelser	250	665	250	665
	623 851	355 343	3 074 884	2 726 309

Not 34 Kassaflödesanalys

Tkr	Koncern 2018	Koncern 2017	Moderbolag 2018	Moderbolag 2017
Tilläggssupplysningar till kassaflödesanalys				
Justeringsposter som inte ingår i kassaflödet				
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2 780	3 334	74	189
Nedskrivning av fordringar	-	-	12 202	437
Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag	-12 422	-318 588	-	-
Resultat från försäljning av fastigheter i moderbolaget	-	-	-	8 604
Avskrivning av skulder	-	1 543	-	1 543
Resultat i samband med försäljning (förvärv) av tillgångar i dotterbolag	43	354	-	-
	-9 599	-313 357	12 276	10 773

Förvärv av tillgångar via dotterföretag

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

Förvärvade tillgångar och skulder:

Förvaltningsfastigheter	-968 339	-1 189 958
Andra långfristiga fordringar	-2 561	-
Rörelsefordringar	-18 479	-36 441
Likvida medel	-4 723	-32 839
Minoritetsintresse	10 962	-
Uppskjutna skatteskulder	1 223	796
Långfristiga skulder	176 502	499 456
Kortfristiga rörelseskulder	81 064	136 697
Summa nettotillgångar	-724 351	-622 289
Avgår: Säljareverser och ej reglerad köpeskilling	24 200	51 408
Lösen lån	-193 447	-90 063
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	4 723	32 839
Påverkan på likvida medel	-888 875	-628 105

Försäljning av tillgångar via dotterföretag

Nettollikviden bestod av följande poster:

Avyttrade tillgångar och skulder:

Förvaltningsfastigheter	1 507 000	274 896
Materiella anläggningstillgångar	-	3 175
Andra långfristiga fordringar	7 632	-
Uppskjutna skattefordran	4 809	-
Rörelsefordringar	210 091	12 489
Likvida medel	10 104	601
Uppskjutna skatteskulder	-52 062	-13 792
Långfristiga skulder och kortfristiga räntebärande skulder	-991 335	-3 277
Kortfristiga rörelseskulder	-97 228	-265 454
Summa nettotillgångar	599 011	8 638
Tillkommer: Kostnadsersättning vid försäljning	-	1 301
Avgår: Säljareverser och ej reglerad skuld sålt bolag	-192 023	-
Avgår: Andel i intressebolag	-	-2 280
Avgår: Likvida medel i den avyttrade enheten	-10 104	-601
Tillkommer: Fordran sålt bolag reglerad	30 449	-
Resultat i samband med försäljning av tillgångar i dotterbolag	-102 873	354
Påverkan på likvida medel	324 460	7 412

Not 35 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	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Fordringar hos koncernföretag	980 119	837 029						
Fordringar hos joint venture och intresseföretag	398 788	314 135						
Andra långfristiga värdepappersinnehav			453 841	351 763				
Andra långfristiga fordringar	29 448	711						
Kundfordringar	33 584	87 881						
Övriga fordringar	104 372	113 854						
Upplupna intäkter	62 751	30 074						
Likvida medel	257 836	83 806						
Räntebärande skulder							-3 626 813	-3 945 723
Övriga långfristiga skulder							-16 863	-5 121
Derivatskulder						-5 418		
Leverantörskulder							-33 636	-54 557
Skulder till joint venture och intresseföretag							-22 624	-30 057
Övriga skulder							-39 216	-62 471
Upplupna kostnader							-76 656	-55 888
Summa	1 836 676	1 447 259	453 841	351 763	0	-5 418	-3 815 642	-4 153 817

Moderbolag Tkr	Lånefordringar och kundfordringar		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Fordringar hos koncernföretag	1 335 342	1 102 426		
Fordringar hos joint venture och intresseföretag	323 219	260 275		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	288 582	333 716		
Andra långfristiga fordringar	29 312	4 500		
Kundfordringar	1 368	4 390		
Övriga fordringar	36 029	69 800		
Upplupna intäkter	38 288	25 136		
Kassa och bank	219 512	63 211		
Räntebärande skulder			-1 088 864	-1 284 836
Övriga långfristiga skulder			-7 633	-
Leverantörskulder			-4 800	-2 734
Skulder till koncernföretag			-54 072	-87 819
Skulder till joint venture och intresseföretag			-2 500	-764
Övriga skulder			-28 534	-33 781
Upplupna kostnader			-45 400	-92 976
Summa	2 271 652	1 833 254	-1 231 303	-1 442 800

Verkliga värden

Det redovisade värdet för långfristiga fastföräntade lån bedöms avvika från det verkliga värdet. Värdesavvikelsen uppgår till för koncernen 6,8 mkr (15,0) och för moderbolaget 5,3 mkr (15,8) se not 3. Övriga långfristiga skulder löper med rörlig ränta som bedöms vara marknadsmässigt och således bedömer Kvällena 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 fastställs 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, mäkler, industrigrupp, prisbörslingsbörse eller övervakningsmyndighet finns tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundet förekommande marknadstransaktioner på emittentens 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 företagspecifika information används i så liten utsträckning som möjligt. Om samtliga väsentliga indata som krävs för verkligt värdeberäkningen av ett instrument är observerbara återfinns instrumentet i nivå 2.

Finansiella instrument i nivå 3.

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

Not 36 Händelser efter balansdagen

Förvärv

Efter årets utgång har Kvällena förvärvat en bostadsfastighet i Gnästa om ca 2 000 kvadrater utrymbar area samt åtta lager- och lättindustriefastigheter i Haninge, Nyköping, Norrköping, Linköping och Uppsala. Fastigheterna omfattar en uthytningsbar area om ca 32 000 kvadrater.

Bolaget har vidare avlåtit om förvärv av en kommersiell fastighet i Umeå. Total utrymbar area uppgår till ca 18 000 kvadrater och tillträde förväntas ske under tredje kvartalet 2019.

Avyttringar

Kvällena har efter periodens utgång genom Intressebolaget Kvällena Danmark AB avyttrat hela sitt innehav i Admiral Capital A/S. Avyttringen skedde till följd av det publika bud som lades på bolaget av Cestilake, LP, genom CL Denmark ApS.

Finansiering

Kvällena har under företa halvåret 2019 emitterat ett icke-säkerställt obligationslån om 500 mkr med en löptid om 3,5 år. Obligationen löper med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 600 räntepunkter och har slutligt förfall i december 2022. I samband med emissionen har Kvällena köpt tillbaka 450 mkr av totalt 800 mkr utestående i Kvällenas obligationslån med förfall i september 2020.

Not 37 Transaktioner med närstående

Följande transaktioner har skett med närstående:

Titel	Förvärfning av varor och tjänster till närstående		Räntelänsintäkter och räntaavgifter med närstående		Inköp av varor och tjänster hos närstående	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Koncernen						
Närståenderelation						
Moderföretag	14 003	395 136	17 192	7 469	-12 216	-8 080
Övriga koncernföretag			444	15 483		
Joint venture och intresseföretag	60 292	13 610	20 184	17 201	-26 724	-37 434
Joint venture och intresseföretag			-268	-		
Nyckelpersoner i ledande ställning	28 260	24 477	-5 422	-9 227	-1 436	-397
Övriga närstående	-	198				
Summa	103 445	433 419	32 130	30 928	-40 378	-45 911
Moderbolaget						
Närståenderelation						
Moderföretag	14 903	387 762	17 192	7 469	-12 216	-8 080
Dotterföretag	1 402	348 882	13 513	7 922		
Dotterföretag			-144	-1 603		
Övriga koncernföretag			-	15 059		
Joint venture och intresseföretag	42 379		17 938	15 479		
Joint venture och intresseföretag			-94	-	-9 919	-19 415
Nyckelpersoner i ledande ställning	27 486	23 672	-5 422	-9 227	-836	-397
Summa	86 172	768 316	42 983	36 098	-23 073	-27 892
Titel			Fordringar hos närstående		Skulder till närstående	
			2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Koncernen						
Närståenderelation						
Moderföretag och övriga koncernföretag			960 118	637 028		
Joint venture och intresseföretag			402 803	321 161	-22 666	-32 942
Nyckelpersoner i ledande ställning			32	20	-13 436	-29 465
Övriga närstående			-	16		
Summa			1 362 953	1 168 228	-36 323	-62 407
Moderbolaget						
Närståenderelation						
Moderföretag			938 669	812 636		
Dotterföretag			366 683	289 490	-54 072	-87 819
Joint venture och intresseföretag			323 219	250 275	-2 725	-754
Nyckelpersoner i ledande ställning					-13 436	-29 465
Summa			1 658 581	1 352 700	-70 235	-118 038

Transaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor. Överskådliga transaktioner har skett med närstående parter. Kvalitena har överlåtit tillgångar om totalt ca 15 mkr till moderbolaget Dorco International B.V. samt överlåtit aktier i Amasten Fastighets AB (publ) till ett värde om 42 mkr till intressbolaget Stenar Stenhus Fastigheter AB. Resierande belopp förvärfning av varor och tjänster till närstående (Joint venture och intressebolag), 17,9 mkr, avser 17,3 mkr hyra för lokaler och 0,6 mkr ersättning för förvaltnings- och rådgivningstjänster. Förvärfning till övriga närstående om totalt 28,3 mkr avser överlåtelse av aktier till VD och ledande befattningshavare, 27,5 mkr, samt hyror från styrelseledamöter och ledande befattningshavare om 0,8 mkr. Inköp från närstående 40,3 mkr avser 9,8 mkr resekostnader, 12,2 mkr arvode och hyra konstverk till moderbolaget, 15,9 mkr byggtjänster samt övriga tjänster 2,4 mkr. Lån från ledande befattningshavare uppgår till 13,4 mkr och ränta på dessa lån uppgår till 5,4 mkr. Kundfordringar hos intresseföretag ingår i fordringar hos intresseföretag med 4,0 mkr för koncernen. 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 38 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. Fektskyt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Redovisningen är spekkelt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvalningsfastigheter. Även redovisning av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag är en viktig bedömning. Fastighetsvärde bedöms individuellt per fastighet löpande under året. Utifrån en mängd bedömningar och uppskattningar om framtida kassalöden och avkastningskrav vid en eventuell transaktion. Avstämning sker i de flesta fall även mot externa värderingar. Värderintervall 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 39 Definition och förklaring av Kvalitenas nyckeltal

Kvalitena mäter och rapporterar vid varje rapporttillfälle det ekonomiska utfallet av verksamheten genom ett antal nyckeltal. Vissa av dessa nyckeltal faller inom definitionen av så kallade Alternativa Nyckeltal. Nedan följer en redogörelse för definitionen av samtliga nyckeltal och varför Bolaget anser dessa relevanta att mäta.

Nyckeltal	Definition	Förklaring av nyckeltalet
Sollditet	Redovisat eget kapital i procent av balansomsutningen	Ett mått på företagets kapitalstruktur och hur företaget valt att finansiera sina tillgångar. Ett av två finansiella mått som bolagets styrelse sett upp specifika mål för.
Avkastning på eget kapital	Resultat före skatt i procent av genomsnittligt eget kapital	Ett relativt mått på bolagets förmåga att generera avkastning på det egna kapitalet, uttryckt i procent. Det andra finansiella måttet som bolagets styrelse sett upp specifika mål för.
Avkastning på totalt kapital	Resultat före skatt med tillägg för räntekostnader i procent av genomsnittlig balansomsutning.	Ett mått på bolagets förmåga att generera avkastning på det totala kapitalet oaktat Bolagets finansiella struktur, uttryckt i procent.
Genomsnittlig kapitalbindning	Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.	Ett absolut mått på långsiktigheten i de lån som bolaget tagit, uttryckt i år av återstående kapitalbindning av lånen.
Genomsnittlig räntebindning	Ett viktat snitt av återstående räntebindningstid avseende räntebärande skulder	Ett absolut tal på långsiktigheten i den räntebindning företaget har avseende alla sina räntebärande lån, uttryckt i år av återstående räntebindning. Detta mått inkluderar även effekten av eventuella räntederivat som företaget innehar.
Ränteläckningsgrad	Rörelseresultatet dividerat med finansnettot.	Ett mått på företagets förmåga att betala räntor på alla räntebärande skulder, uttryckt i antal gånger som det tillgängliga resultatet räcker för att betala den aktuella räntan

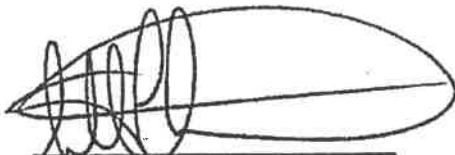
Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten (ESMA) har gett ut riktlinjer avseende användandet av alternativa nyckeltal (Alternative Performance Measures, APM) som omfattar företag vars värdepapper är noterade på en reglerad marknad. Riktlinjerna är framtagna i syfte att öka transparensen och jämförbarheten i de nyckeltal (APM) som ofta presenteras i prospekt och obligatorisk information som lämnas av noterade företag. Riktlinjerna börjar gälla för prospekt och obligatorisk information som publiceras den 3 juli 2016 eller därefter.

Not 40 Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	2 127 523 579
Årets resultat	49 084 631
Kronor	2 176 608 310
Styrelsen föreslår att:	
Till aktieägarna utdelas	24 500 000
I ny räkning överföres	2 152 108 310
Kronor	2 176 608 310

Stockholm 26/6 2019


Ola Andersson
Ordförande
Thomas Kjessler
Seth Lieberman
Claes Wölter
Knut Pousette
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/6 2019

Rådek AB


Johan Rudengren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kvalitena AB (publ)

Org.nr 556527-3314

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Kvalitena AB (publ) för räkenskapsåret 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se förvaltningsberättelsen sidorna 2 - 6, not 15, not 37 och redovisningsprinciper på sidorna 21 - 27 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheterna redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade verkliga värdet uppgår till 4 254 MSEK per den 31 december 2018, vilket motsvarar 57 procent av koncernens totala tillgångar. Av det totala fastighetsbeståndet är 85 % baserat på en extern värdering av respektive fastighet. Resterande del är baserad på en intern värdering per fastighet. Värderingarna är i huvudsak värderade enligt kassaflödesmodellen. Denna värdering baseras på bedömningar avseende bland annat marknadens avkastningskrav, framtida driftöverskott, uthyrningsgrad och hyresnivåer. Betydelsen av de uppskattningar och bedömningar som ingår i att fastställa det verkliga värdet, tillsammans med det faktum att endast en mindre procentuell skillnad i de enskilda fastigheternas värderingsparametrar kan leda till väsentliga felaktigheter, gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har i vår revision genomfört en fördjupad granskning av värderingen av förvaltningsfastigheterna. Fastighetsbeståndet är avkastningsvärderat enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastning har bedömts på individuell nivå. Det har bland annat inneburit att vi granskat de uppgifter som legat till grund för värderingarna i form intäkter och driftskostnader samt antagande om värdet av nya hyresnivåer när avtalen sätts om. Vi har vidare låtit extern sakkunnig part låtit granska ett urval av de mest väsentliga fastigheternas värderingar samt dess beräkningsgrunder. I denna process har det ingått att bedöma vakansgrad, direktavkastningskrav samt driftskostnader med beaktande av de förutsättningar som föreligger på respektive lokala marknad där aktuell fastighet är belägen. Vi har slutligen bedömt om lämnade upplysningar i årsredovisningen är ändamålsenliga.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2018-06-19 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen*.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Kvalitena AB (publ) för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt

uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rådek AB som är en medlem av Baker Tilly Sverige, Box 4082, 630 04 Eskilstuna, utsågs till Kvalitena AB(publ)s revisor av bolagsstämman den 29 juni 2018 och har varit bolagets revisor sedan 2018.

Eskilstuna den 28 juni 2019

Rådek AB


Johan Rudengren
Auktoriserad revisor