

# KVALITENA

## Delårsrapport

2019-01-01 – 2019-09-30

---

KVALITENA AB (PUBL)  
556527-3314

## KVALITENA I KORTHET

Kvalitena är ett privatägt fastighetsbolag grundat 1995. Bolagets innehav består i huvudsak av onoterade fastighetsbolag samt direktägda fastigheter. Grunden i Kvalitenas verksamhet är förvärv, utveckling och förvaltning av fastigheter inom segmenten lager och lätt industri, bostäder samt samhällsfastigheter.

### JANUARI – SEPTEMBER 2019

- Nettoomsättningen uppgick till 167,1 (193,0) miljoner kronor.
- Rörelseresultatet uppgick till 68,6 (74,2) miljoner kronor.
- Periodens resultat innan positiva värdeförändringar i noterade innehav uppgick till -99,5 (-86,7) miljoner kronor.
- Periodens totalresultat uppgick till 128,2 (88,3) miljoner kronor.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER DET TREDJE KVARTALET

#### Förvärv och avyttringar

- Kvalitena har det tredje kvartalet tillträtt fastigheten Konsumenten 2 i Umeå genom ett bolagsförvärv. Total uthyrbar area uppgår till ca 18 000 kvadratmeter.
- Under det tredje kvartalet 2019 har Kvalitena genom bolagsförvärv även tillträtt en verksamhetsfastighet i Uppsala med total uthyrbara area om ca 3 300 kvadratmeter.

#### Finansiering

- Kvalitena har i september 2019 emitterat icke säkerställda obligationer om sammanlagt 200 MSEK inom ett totalt rambelopp om 800 MSEK varunder obligationer om sammanlagt 500 MSEK emitterats sedan tidigare. Obligationerna löper med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 6,00 procent per år och har slutförfall den 4 december 2022.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

#### Förvärv och avyttringar

- Kvalitena har efter periodens utgång tillträtt en fastighet i Märsta om totalt ca 850 kvadratmeter uthyrbar area.
- Under andra kvartalet 2019 inledde Kvalitena ett samarbete med EQT Real Estate genom tecknandet av ett avtal med EQT Real Estate avseende förvärv en portfölj om 21 verksamhetsfastigheter i Mälardalen. EQT Real Estate tillträdde portföljen under tredje kvartalet 2019. Kvalitena kvarstår som minoritetsägare.
- Kvalitena ABs dotterbolag Sveavalvet AB har under det tredje kvartalet genom en bolagstransaktion avyttrat fastigheten i Botkyrka Växthuset 1.

**NYCKELTAL FÖR KONCERNEN**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2018</b>
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>	<b>Jan - sept</b>	<b>Jan - sept</b>	<b>Jan - dec</b>
Antal fastigheter	31	95	41
Fastigheternas bokförda värde (Mkr)	4 033	4 992	4 254
Uthyrningsbar yta (kvm)	226 182	397 500	261 865
<b>Finansiella nyckeltal</b>			
Soliditet (%)	43,9	38,4	45,1
Skuldsättningsgrad (ggr)	1,1	1,5	1,1
Räntetäckningsgrad (ggr)	-	0,5	0,2
Genomsnittlig ränta, räntebärande skulder (%)	4,5	4,6	4,1
Avkastning eget kapital (%)	-	-	3,7
Avkastning totalt kapital (%)	0,9	1,1	5,5

**DEFINITIONER**

Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten (ESMA) har gett ut riktlinjer avseende användandet av alternativa nyckeltal (Alternative Performance Measures, APM) som omfattar företag vars värdepapper är noterade på en reglerad marknad. Riktlinjerna är framtagna i syfte att öka transparensen och jämförbarheten i de nyckeltal (APM) som ofta presenteras i prospekt och obligatorisk information som lämnas av noterade företag. Kvalitena publicerar på sin hemsida, under "Finansiella Rapporter", närmare definitioner och förklaringar av redovisade nyckeltal i enlighet med dessa riktlinjer.

**Avkastning på eget kapital (%)**

Resultat före skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

**Avkastning på totalt kapital (%)**

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

**Räntetäckningsgrad (ggr)**

Rörelseresultatet dividerat med finansnettot.

**Skuldsättningsgrad (ggr)**

Räntebärande skulder dividerat med redovisat eget kapital.

**Soliditet (%)**

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutning vid årets utgång.

**Uthyrningsbar area (kvm)**

Totalyta som är tillgänglig för uthyrning.

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

Genomsnittlig ränta på samtliga lån vid årets utgång i procent.

## FASTIGHETSVÄRDEN

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per den 30 september ett bedömt värde om 4 033 (4 993) mkr. Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2019	2018	2018
	Jan - sept	Jan - sept	Jan - dec
Förvaltningsfastigheter (Mkr)			
<b>Bokfört värde vid periodens början</b>	<b>4 253,8</b>	<b>4 208,3</b>	<b>4 208,3</b>
Förvärv och nybyggnation	639,6	800,0	1 026,8
Investeringar i befintliga fastigheter	134,0	72,4	107,0
Försäljning	-977,7	-84,9	-1 404,1
Värdeförändring	-17,0	-3,3	315,8
<b>Bokfört värde vid periodens utgång</b>	<b>4 032,7</b>	<b>4 992,5</b>	<b>4 253,8</b>

## FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 210 (104) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 3 465 (3 366) mkr.

Kapitalbindningsstrukturen för koncernens samtliga räntebärande skulder per den 30 september 2019 framgår av nedanstående tabell.

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (%)
2019	510,1	13,6%
2020	751,8	20,1%
2021	558,7	14,9%
2022	1 860,0	49,8%
>2022	57,0	1,5%
<b>Summa</b>	<b>3 737,6</b>	<b>100,0%</b>

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 23,3 månader och den genomsnittliga räntebindningstiden var 9,3 månader.

**RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN**

TSEK	2019	2018	2019	2018	2018
	jan - sept	jan - sept	juli - sept	juli - sept	jan - dec
Nettoomsättning	167 102	192 978	55 688	72 359	235 536
Övriga intäkter	15 374	942	14 999	-168	1 388
	<b>182 476</b>	<b>193 920</b>	<b>70 687</b>	<b>72 190</b>	<b>236 924</b>
Fastighetskostnader	-38 496	-43 725	-11 071	-12 910	-66 497
Personalkostnader	-22 965	-22 324	-6 520	-6 798	-31 586
Övriga externa kostnader	-50 049	-61 684	-20 235	-21 172	-98 943
Avskrivningar	-2 045	-2 112	-544	-718	-2 780
Resultat från andelar i joint ventures & intresseföretag	-311	10 168	31 703	54 975	12 422
	<b>-113 866</b>	<b>-119 677</b>	<b>-6 666</b>	<b>13 376</b>	<b>-187 384</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>68 611</b>	<b>74 243</b>	<b>64 021</b>	<b>85 567</b>	<b>49 540</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>-141 094</b>	<b>-157 190</b>	<b>-40 967</b>	<b>-48 599</b>	<b>-239 296</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-72 484</b>	<b>-82 947</b>	<b>23 054</b>	<b>36 967</b>	<b>-189 756</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-17 046	-3 321	198	-103 323	315 770
Värdeförändring finansiella instrument	-	21	-	2	21
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-89 530</b>	<b>-86 247</b>	<b>23 252</b>	<b>-66 354</b>	<b>126 035</b>
Skatt på periodens resultat	-9 930	-440	-7 080	21 499	-64 734
<b>Periodens resultat</b>	<b>-99 459</b>	<b>-86 687</b>	<b>16 172</b>	<b>-44 855</b>	<b>61 301</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>227 605</b>	<b>174 948</b>	<b>-26 712</b>	<b>124 234</b>	<b>107 759</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>128 146</b>	<b>88 261</b>	<b>-10 540</b>	<b>79 379</b>	<b>169 060</b>
<i>Hänförligt till:</i>					
Moderföretagets aktieägare	117 149	119 220	-20 941	116 983	189 210
Innehav utan bestämmande inflytande	10 997	-30 959	10 402	-37 604	-20 150
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>128 146</b>	<b>88 261</b>	<b>-10 540</b>	<b>79 379</b>	<b>169 060</b>

**BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN**

<b>TSEK</b>	<b>2019-09-30</b>	<b>2018-09-30</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	4 032 698	4 992 478	4 253 779
Nyttjanderättstillgångar, tomträtter	90 502	-	-
Materiella anläggningstillgångar	13 801	15 920	15 577
Förskott materiella anläggningstillgångar	-	13 625	-
	<b>4 137 001</b>	<b>5 022 023</b>	<b>4 269 356</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i joint ventures & intresseföretag	904 777	1 573 441	889 808
Fordringar hos koncernföretag	1 051 468	897 215	959 395
Fordringar hos joint ventures & intresseföretag	492 077	248 338	392 809
Andra långfristiga värdepappersinnehav	691 869	548 230	453 941
Övriga långfristiga fordringar	128 735	18 439	29 446
	<b>3 268 926</b>	<b>3 285 663</b>	<b>2 725 399</b>
<i>Uppskjuten skattefordran</i>	32 367	12 567	30 987
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>7 438 294</b>	<b>8 320 253</b>	<b>7 025 742</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	32 283	68 155	33 564
Fordringar hos koncernföretag	1 088	-	724
Fordringar hos joint ventures & intresseföretag	2 083	106 796	5 979
Övriga fordringar	142 825	86 697	104 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 129	84 168	58 495
Likvida medel	209 717	103 632	257 636
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>454 125</b>	<b>449 448</b>	<b>460 770</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>7 892 419</b>	<b>8 769 701</b>	<b>7 486 512</b>

**BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN**

<b>TSEK</b>	<b>2019-09-30</b>	<b>2018-09-30</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	500	500	500
Reserver	346 706	186 291	119 102
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	3 035 355	3 036 646	3 173 825
<b><i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i></b>	<b>3 382 561</b>	<b>3 223 437</b>	<b>3 293 427</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	82 657	143 008	84 440
<b><i>Summa eget kapital</i></b>	<b>3 465 218</b>	<b>3 366 445</b>	<b>3 377 867</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	2 910 960	3 452 285	2 606 958
Övriga långfristiga skulder	24 579	-	16 893
Finansiell leasing	90 502	-	-
Uppskjuten skatteskuld	334 431	266 106	287 905
<b><i>Summa långfristiga skulder</i></b>	<b>3 360 472</b>	<b>3 718 391</b>	<b>2 911 756</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	788 757	1 446 173	973 597
Finansiella derivat	-	5 485	-
Leverantörsskulder	46 071	27 507	33 538
Skulder till intresseföretag och koncernföretag	60 537	3 300	22 524
Skatteskulder	11 125	16 100	6 816
Övriga skulder	56 323	38 795	39 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	103 916	147 505	121 196
<b><i>Summa kortfristiga skulder</i></b>	<b>1 066 729</b>	<b>1 684 865</b>	<b>1 196 889</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>7 892 419</b>	<b>8 769 701</b>	<b>7 486 512</b>

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

<b>TSEK</b>	<b>Aktiekapital</b>	<b>Reserver</b>	<b>Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat</b>	<b>Eget kapital hänförligt till moder- företagets aktieägare</b>	<b>Innehavare utan bestämmande inflytande</b>	<b>Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare</b>
<b>Ingående eget kapital per 2018-01-01</b>	<b>500</b>	<b>11 343</b>	<b>3 122 374</b>	<b>3 134 216</b>	<b>159 780</b>	<b>3 293 997</b>
Periodens resultat			-55 728	-55 728	-30 959	-86 687
Övrigt totalresultat		174 948		174 948		174 948
Utdelning			-30 000	-30 000		-30 000
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande				0	14 187	14 187
<b>Utgående eget kapital per 2018-09-30</b>	<b>500</b>	<b>186 291</b>	<b>3 036 646</b>	<b>3 223 436</b>	<b>143 008</b>	<b>3 366 444</b>
Periodens resultat			137 179	137 179	10 809	147 988
Övrigt totalresultat		-67 189		-67 189		-67 189
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande				0	-69 376	-69 376
<b>Ingående eget kapital per 2019-01-01</b>	<b>500</b>	<b>119 102</b>	<b>3 173 826</b>	<b>3 293 426</b>	<b>84 441</b>	<b>3 377 867</b>
Periodens resultat			-110 455	-110 455	10 997	-99 458
Övrigt totalresultat		227 605		227 605		227 605
Utdelning			-24 500	-24 500		-24 500
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			-3 515	-3 515	-12 780	-16 295
<b>Utgående eget kapital per 2019-09-30</b>	<b>500</b>	<b>346 706</b>	<b>3 035 355</b>	<b>3 382 561</b>	<b>82 658</b>	<b>3 465 218</b>



**RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2018</b>
	<b>jan - sept</b>	<b>jan - sept</b>	<b>jan - dec</b>
<b>TSEK</b>			
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	68 611	74 243	49 540
Realiserad värdeförändring derivat	-	-5 397	-5 397
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 384	-8 064	-9 599
Erhållna räntor	41 259	1 841	1 874
Betalda räntor	-132 754	-138 793	-224 171
Betald inkomstskatt	466	-5 261	-4 624
<b><i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i></b>	<b>-20 035</b>	<b>-81 431</b>	<b>-192 377</b>
Förändring av rörelsefordringar	-16 061	208	5 521
Förändring av rörelseskulder	18 881	-47 602	22 410
<b><i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i></b>	<b>-17 215</b>	<b>-128 825</b>	<b>-164 446</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investering i förvaltningsfastigheter	-158 635	-72 465	-166 538
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-572 498	-726 457	-888 875
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	-482	-10 782	-1 067
Försäljning av förvaltningsfastigheter/koncernföretag	410 248	67 647	324 460
Försäljning av övriga materiella anläggningstillgångar	44	-	14
Förvärv av andelar i joint venture & intresseföretag	-24 275	-64 860	-69 885
Försäljning av andelar i joint venture & intresseföretag	30 078	94 984	777 111
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-508 942	-229 137	-315 084
Avyttring och återbetalning av finansiella anläggningstillgångar	174 656	85 844	82 844
Utdelning	8 791	15 870	19 846
<b><i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i></b>	<b>-641 016</b>	<b>-839 356</b>	<b>-237 174</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utdelning	-	-	-3 000
Upptagna lån	1 124 875	1 264 595	1 234 138
Amortering och lösen av lån	-514 581	-279 612	-589 336
Tillskott från samt avyttring av aktier till innehav utan bestämmande inflytande	17	3 225	-66 151
<b><i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i></b>	<b>610 311</b>	<b>988 208</b>	<b>575 651</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-47 920</b>	<b>20 027</b>	<b>174 031</b>
Likvida medel vid årets ingång	257 636	83 605	83 605
Periodens kassaflöde	-47 920	20 027	174 031
<b>Likvida medel vid periodens utgång</b>	<b>209 717</b>	<b>103 631</b>	<b>257 636</b>

**RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET**

	2019	2018	2019	2018	2018
TSEK	jan - sept	jan - sept	juli - sept	juli - sept	jan - dec
<b>Rörelsens intäkter</b>					
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-	-
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Övriga externa kostnader	-29 572	-37 647	-10 102	-12 956	-64 440
Personalkostnader	-756	-761	-253	-254	-1 014
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	-10	-56	-4	-6	-74
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-30 338</b>	<b>-38 464</b>	<b>-10 359</b>	<b>-13 216</b>	<b>-65 528</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-30 338</b>	<b>-38 464</b>	<b>-10 359</b>	<b>-13 216</b>	<b>-65 528</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Resultat från andelar i koncernföretag	880	-67 117	31 523	-17 014	-61 713
Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag	-40 439	31 189	-18 711	-1 649	310 140
Resultat från värdepapper & fordringar som är anläggningstillgångar	-20 175	-2 835	-5 884	6 335	-21 175
Ränteintäkter och liknande resultatposter	46 805	38 396	17 421	13 522	52 673
Räntekostnader och liknande resultatposter	-87 983	-97 695	-26 778	-36 366	-148 443
	-100 912	-98 061	-2 428	-35 172	131 482
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-131 250</b>	<b>-136 525</b>	<b>-12 787</b>	<b>-48 388</b>	<b>65 954</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-16 869
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-131 250</b>	<b>-136 525</b>	<b>-12 787</b>	<b>-48 388</b>	<b>49 085</b>
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-131 250</b>	<b>-136 525</b>	<b>-12 787</b>	<b>-48 388</b>	<b>49 085</b>
	2019	2018	2019	2018	2018
TSEK	jan - sept	jan - sept	juli - sept	juli - sept	jan - dec
<b>Periodens resultat</b>	<b>-131 250</b>	<b>-136 525</b>	<b>-12 787</b>	<b>-48 388</b>	<b>49 085</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Summa övrigt totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>-131 250</b>	<b>-136 525</b>	<b>-12 787</b>	<b>-48 388</b>	<b>49 085</b>

**BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET**

<b>TSEK</b>	<b>2019-09-30</b>	<b>2018-09-30</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	131	44	26
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	131	44	26
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	670 964	788 255	671 421
Fordringar hos koncernföretag	1 486 441	1 281 016	1 308 887
Andelar i intresseföretag	397 729	847 698	431 718
Fordringar hos intresseföretag	410 557	174 325	317 239
Andra långfristiga värdepappersinnehav	221 484	305 820	288 582
Andra långfristiga fordringar	128 601	11 500	29 312
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	3 315 776	3 408 615	3 047 159
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 315 907</b>	<b>3 408 659</b>	<b>3 047 185</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	1 368	1 906	1 368
Fordringar hos koncernföretag	122 661	75 212	26 455
Fordringar hos intresseföretag	2 070	106 796	5 980
Aktuell skattefordran	1 578	1 555	868
Övriga fordringar	94 126	42 063	36 029
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 618	59 861	38 839
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	258 421	287 392	109 539
Kassa och bank	119 673	32 559	219 512
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>378 094</b>	<b>319 951</b>	<b>329 051</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>3 694 001</b>	<b>3 728 610</b>	<b>3 376 236</b>

**BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET**

<b>TSEK</b>	<b>2019-09-30</b>	<b>2018-09-30</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	500	500	500
Reservfond	40	40	40
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>540</i>	<i>540</i>	<i>540</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	2 152 108	2 127 524	2 127 523
Årets resultat	-131 250	-136 525	49 085
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>2 020 858</i>	<i>1 990 999</i>	<i>2 176 608</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 021 398</b>	<b>1 991 539</b>	<b>2 177 148</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 084 024	828 892	828 719
Övriga skulder	10 967	-	7 633
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 094 991</b>	<b>828 892</b>	<b>836 352</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	345 445	744 644	227 630
Leverantörsskulder	2 045	5 853	4 600
Skulder till koncernföretag	108 332	99 801	54 072
Skulder till joint ventures och intresseföretag	60 537	3 000	2 500
Övriga skulder	24 204	10 112	28 534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 050	44 769	45 400
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>577 613</b>	<b>908 179</b>	<b>362 736</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>3 694 001</b>	<b>3 728 610</b>	<b>3 376 236</b>

**FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG**

TSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	Periodens Resultat	Summa
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat		
<b>Ingående eget kapital per 2018-01-01</b>	<b>500</b>	<b>40</b>	<b>1 859 646</b>	<b>297 877</b>	<b>2 158 063</b>
Föregående års resultat omföres			297 877	-297 877	0
Utdelning			-30 000		-30 000
Periodens resultat				-136 525	-136 525
<b>Belopp vid periodens utgång 2018-09-30</b>	<b>500</b>	<b>40</b>	<b>2 127 523</b>	<b>-136 525</b>	<b>1 991 538</b>
Periodens resultat				185 610	185 610
<b>Belopp vid periodens utgång 2018-12-31</b>	<b>500</b>	<b>40</b>	<b>2 127 523</b>	<b>49 085</b>	<b>2 177 148</b>
Föregående års resultat omföres			49 085	-49 085	0
Utdelning			-24 500		-24 500
Periodens resultat				-131 250	-131 250
<b>Belopp vid periodens utgång 2019-09-30</b>	<b>500</b>	<b>40</b>	<b>2 152 108</b>	<b>-131 250</b>	<b>2 021 398</b>

## KALENDARIUM

- Bokslutskommuniké 2019 publiceras den 28 februari 2020
- Delårsrapport Q1 2020 publiceras den 31 maj 2020

## VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Kvalitenas verksamhet är löpande utsatt för olika risker och möjligheter som kan få betydelse för bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. De huvudsakliga riskerna som bolaget är utsatta för utgörs av prISRISK, fastighetsrelaterade risker, finansieringsrisk samt organisatoriska risker. Mer information om dessa risker och övriga osäkerhetsfaktorer återfinns i Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i den senast avgivna finansiella informationen, se not 2 till årsredovisning 2018. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt IFRS 13 i enlighet med nivå 3. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Koncernen tillämpar från och med 1 januari 2019, IFRS 16 Leasing. Standarden innebär att leasetagare ska redovisa samtliga leasingkontrakt i balansräkningen med undantag för kontrakt kortare än 12 månader eller av mindre belopp. För leasegivare innebär standarden i princip oförändrad redovisning. Av koncernens leasingavtal har redovisningen av tomträttsavgälder störst betydelse. Kvalitena har med anledning av införandet av IFRS 16 redovisat en nyttjanderättstillgång och en finansiell leasekuld, hänförliga till tomträtter, i balansräkningen. Tomträttsavgälder kopplade till dessa avtal, som tidigare redovisats inom driftöverskottet, redovisas från och med 2019 inom finansnettot i resultaträkningen. Kvalitena tillämpar inte standarden retroaktivt vilket innebär att jämförelsetalen inte har omräknats.

## REVISORS GRANSKNING

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

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

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

Stockholm den 30 november 2019