

# KVALITENA

## Bokslutskommuniké

2019-01-01 – 2019-12-31

---

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 – DECEMBER 2019

- Nettoomsättningen uppgick till 218,2 (235,5) miljoner kronor.
- Rörelseresultatet uppgick till 133,4 (49,5) miljoner kronor.
- Årets resultat innan positiva värdeförändringar i noterade innehav uppgick till 65,3 (61,3) miljoner kronor.
- Årets totalresultat uppgick till 274,4 (169,1) miljoner kronor.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER DET FJÄRDE KVARTALET

#### Förvärv

- Kvalitena har under det fjärde kvartalet tillträtt följande fastigheter och byggnader:
  - Sigtuna Märsta 21:33 (genom bolagsförvärv). Total uthyrbar area uppgår till ca 850 kvadratmeter.
  - Tre byggnader på Bromma Stockholm Airport (genom bolagsförvärv). Total uthyrbar area uppgår till ca 4 152 kvadratmeter.
- Under det fjärde kvartalet 2019 har Kvalitena tecknat avtal om förvärv av en lättindustrifastighet i Örebro med totalt ca 4 000 kvadratmeter uthyrbar area. Förvärvet sker genom en bolagstransaktion och tillträde beräknas ske under första kvartalet 2020.
- Kvalitena har även under det fjärde kvartalet 2019 ingått avtal om att förvärva hälften av, och genom ett joint venture utveckla, en projektfastighet i Gävle. Förvärvet sker genom förvärv av andelar i bolag och tillträde beräknas ske under första kvartalet 2020.

#### Finansiering

- Kvalitena har i december 2019 emitterat icke säkerställda obligationer om sammanlagt 100 MSEK inom ett totalt rambelopp om 800 MSEK varunder obligationer om sammanlagt 700 MSEK emitterats sedan tidigare (SE0012675155). Obligationerna löper med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 6,00 procent per år och har slutförfall den 4 december 2022. I samband med emissionen köpte Kvalitena tillbaka obligationer om 10 MSEK i Kvalitenas obligationslån med förfall i september 2020 (SE0009664949). Kvalitena har sedan tidigare köpt 450 MSEK av totalt 800 MSEK utestående i nämnda obligationslån.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

**NYCKELTAL FÖR KONCERNEN**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Jan - dec</b>	<b>Jan - dec</b>
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>		
Antal fastigheter	35	41
Fastigheternas bokförda värde (Mkr)	4 430	4 254
Uthyrningsbar yta (kvm)	231 186	261 865
<b>Finansiella nyckeltal</b>		
Soliditet (%)	44,3	45,1
Skuldsättningsgrad (ggr)	1,1	1,1
Räntetäckningsgrad (ggr)	0,7	0,2
Genomsnittlig ränta, räntebärande skulder (%)	4,6	4,1
Avkastning eget kapital (%)	3,0	3,7
Avkastning totalt kapital (%)	4,0	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 31 december 2019 ett bedömt värde om 4 430 (4 254) mkr. Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Jan – dec</b>	<b>Jan – dec</b>
Förvaltningsfastigheter (Mkr)		
<b>Bokfört värde vid periodens början</b>	<b>4 253,8</b>	<b>4 208,3</b>
Förvärv och nybyggnation	783,4	1 026,8
Investeringar i befintliga fastigheter	214,5	107,0
Försäljning	-975,1	-1 404,1
Värdeförändring	153,2	315,8
<b>Bokfört värde vid periodens utgång</b>	<b>4 429,7</b>	<b>4 253,8</b>

**FINANSIELL STÄLLNING**

Likvida medel uppgick vid årets slut till 62 (258) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 3 638 (3 378) mkr.

Kapitalbindningsstrukturen för koncernens samtliga räntebärande skulder per den 31 december 2019 framgår av nedanstående tabell.

	<b>Lånebelopp</b>	<b>Andel</b>
<b>Förfallotidpunkt, år</b>	<b>(Mkr)</b>	<b>(%)</b>
2020	1 323,2	34,1%
2021	539,6	13,9%
2022	1 960,0	50,5%
2023	1,3	0,0%
>2023	56,7	1,5%
<b>Summa</b>	<b>3 880,7</b>	<b>100,0%</b>

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 21,34 månader och den genomsnittliga räntebindningstiden var 8,5 månader.

**RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN**

TSEK	2019	2018	2019	2018
	jan - dec	jan - dec	okt - dec	okt - dec
Nettoomsättning	218 184	235 536	51 082	42 558
Övriga intäkter	15 616	1 388	242	446
	<b>233 800</b>	<b>236 924</b>	<b>51 324</b>	<b>43 004</b>
Fastighetskostnader	-59 590	-66 497	-21 094	-22 772
Personalkostnader	-28 674	-31 586	-5 709	-9 262
Övriga externa kostnader	-98 069	-98 943	-48 020	-37 259
Avskrivningar	-3 961	-2 780	-1 916	-668
Resultat från andelar i joint ventures & intresseföretag	89 881	12 422	90 192	2 254
	<b>-100 413</b>	<b>-187 384</b>	<b>13 453</b>	<b>-67 707</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>133 387</b>	<b>49 540</b>	<b>64 776</b>	<b>-24 703</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>-182 210</b>	<b>-239 296</b>	<b>-41 116</b>	<b>-82 106</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-48 823</b>	<b>-189 756</b>	<b>23 661</b>	<b>-106 809</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	153 189	315 770	170 235	319 091
Värdeförändring finansiella instrument	-	21	-	0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>104 366</b>	<b>126 035</b>	<b>193 895</b>	<b>212 282</b>
Skatt på periodens resultat	-39 025	-64 734	-29 095	-64 294
<b>Periodens resultat</b>	<b>65 341</b>	<b>61 301</b>	<b>164 800</b>	<b>147 988</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	209 011	107 759	-18 594	-67 189
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>274 352</b>	<b>169 060</b>	<b>146 206</b>	<b>80 799</b>
<i>Hänförligt till:</i>				
Moderföretagets aktieägare	224 662	189 210	107 513	69 990
Innehav utan bestämmande inflytande	49 689	-20 150	38 692	10 809
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>274 352</b>	<b>169 060</b>	<b>146 206</b>	<b>80 799</b>

**BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN**

<b>TSEK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	4 429 650	4 253 779
Nyttjanderättstillgångar, tomträtter	91 195	-
Materiella anläggningstillgångar	14 261	15 577
	<b>4 535 106</b>	<b>4 269 356</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i joint ventures & intresseföretag	937 932	889 808
Fordringar hos koncernföretag	1 200 922	959 395
Fordringar hos joint ventures & intresseföretag	397 957	392 809
Andra långfristiga värdepappersinnehav	787 792	453 941
Övriga långfristiga fordringar	20 438	29 446
	<b>3 345 041</b>	<b>2 725 399</b>
<i>Uppskjuten skattefordran</i>	38 867	30 987
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>7 919 014</b>	<b>7 025 742</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kundfordringar	54 814	33 564
Fordringar hos koncernföretag	-	724
Fordringar hos joint ventures & intresseföretag	4 509	5 979
Övriga fordringar	141 627	104 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 959	58 495
Likvida medel	61 809	257 636
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>294 718</b>	<b>460 770</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>8 213 732</b>	<b>7 486 512</b>

**BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN**

<b>TSEK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	500	500
Reserver	328 112	119 102
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	3 161 461	3 173 825
<b><i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i></b>	<b>3 490 073</b>	<b>3 293 427</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	147 958	84 440
<b><i>Summa eget kapital</i></b>	<b>3 638 031</b>	<b>3 377 867</b>
 <i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	2 644 155	2 606 958
Övriga långfristiga skulder	6 801	16 893
Skuld nyttjanderättstillgångar	91 195	-
Uppskjuten skatteskuld	367 619	287 905
<b><i>Summa långfristiga skulder</i></b>	<b>3 109 770</b>	<b>2 911 756</b>
 <i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	1 203 547	973 597
Leverantörsskulder	66 557	33 538
Skulder till intresseföretag och koncernföretag	14 573	22 524
Skatteskulder	7 859	6 816
Övriga skulder	52 087	39 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	121 309	121 196
<b><i>Summa kortfristiga skulder</i></b>	<b>1 465 931</b>	<b>1 196 889</b>
 <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	 <b>8 213 732</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>Innehav utan be- stämmande 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>
Årets resultat			81 451	81 451	-20 150	61 301
Övrigt totalresultat		107 759		107 759	-	107 759
Utdelning			-30 000	-30 000		-30 000
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			0	0	-55 189	-55 189
<b>Utgående eget kapital per 2018-12-31</b>	<b>500</b>	<b>119 102</b>	<b>3 173 825</b>	<b>3 293 427</b>	<b>84 440</b>	<b>3 377 867</b>
<b>Ingående eget kapital per 2019-01-01</b>	<b>500</b>	<b>119 102</b>	<b>3 173 825</b>	<b>3 293 427</b>	<b>84 440</b>	<b>3 377 867</b>
Årets resultat			15 652	15 652	49 689	65 341
Övrigt totalresultat		209 011		209 011	-	209 011
Utdelning			-24 500	-24 500		-24 500
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			-3 515	-3 515	13 828	10 312
<b>Utgående eget kapital per 2019-12-31</b>	<b>500</b>	<b>328 112</b>	<b>3 161 461</b>	<b>3 490 073</b>	<b>147 958</b>	<b>3 638 031</b>



**RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>jan - dec</b>	<b>jan - dec</b>
<b>TSEK</b>		
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	133 387	49 540
Realiserad värdeförändring derivat	-	-5 397
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-80 891	-9 599
Erhållna räntor	44 560	1 874
Betalda räntor	-182 566	-224 171
Betald inkomstskatt	30	-4 624
<b><i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i></b>	<b>-85 480</b>	<b>-192 377</b>
Förändring av rörelsefordringar	-52 847	5 521
Förändring av rörelseskulder	81 368	22 410
<b><i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i></b>	<b>-56 959</b>	<b>-164 446</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investering i förvaltningsfastigheter	-239 052	-166 538
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-578 422	-888 875
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	-1 111	-1 067
Försäljning av förvaltningsfastigheter/koncernföretag	410 206	324 460
Försäljning av övriga materiella anläggningstillgångar	293	14
Förvärv av andelar i joint venture & intresseföretag	-24 287	-69 885
Försäljning av andelar i joint venture & intresseföretag	30 078	777 111
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-657 701	-315 084
Avyttring och återbetalning av finansiella anläggningstillgångar	177 932	82 844
Utdelning	8 983	19 846
<b><i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i></b>	<b>-873 081</b>	<b>-237 174</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utdelning	-2 450	-3 000
Upptagna lån	1 319 724	1 234 138
Amortering och lösen av lån	-583 078	-589 336
Tillskott från samt avyttring av aktier till innehav utan bestämmande inflytande	17	-66 151
<b><i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i></b>	<b>734 213</b>	<b>575 651</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-195 827</b>	<b>174 031</b>
Likvida medel vid årets ingång	257 636	83 605
Periodens kassaflöde	-195 827	174 031
<b>Likvida medel vid periodens utgång</b>	<b>61 809</b>	<b>257 636</b>

**RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET**

	2019	2018	2019	2018
TSEK	jan - dec	jan - dec	okt - dec	okt - 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>Rörelsens kostnader</b>				
Övriga externa kostnader	-64 081	-64 440	-34 509	-26 793
Personalkostnader	-1 010	-1 014	-254	-253
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	-13	-74	-3	-18
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-65 104</b>	<b>-65 528</b>	<b>-34 766</b>	<b>-27 064</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-65 104</b>	<b>-65 528</b>	<b>-34 766</b>	<b>-27 064</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Resultat från andelar i koncernföretag	-56 403	-61 713	-57 283	5 404
Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag	-10 737	310 140	29 702	278 951
Resultat från värdepapper & fordringar som är anläggningstillgångar	-26 243	-21 175	-6 068	-18 340
Ränteintäkter och liknande resultatposter	63 311	52 673	16 506	14 277
Räntekostnader och liknande resultatposter	-119 869	-148 443	-31 886	-50 748
	-149 940	131 482	-49 028	229 543
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-215 044</b>	<b>65 954</b>	<b>-83 794</b>	<b>202 479</b>
Bokslutsdispositioner	67 908	-16 869	67 908	-16 869
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-147 136</b>	<b>49 085</b>	<b>-15 886</b>	<b>185 610</b>
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-147 136</b>	<b>49 085</b>	<b>-15 886</b>	<b>185 610</b>
	2019	2018	2019	2018
TSEK	jan - dec	jan - dec	okt - dec	okt - dec
<b>Periodens resultat</b>	<b>-147 136</b>	<b>49 085</b>	<b>-15 886</b>	<b>185 610</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Summa övrigt totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>-147 136</b>	<b>49 085</b>	<b>-15 886</b>	<b>185 610</b>

**BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET**

<b>TSEK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Inventarier, verktyg och installationer	503	26
	<hr/>	<hr/>
	503	26
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	919 380	671 421
Fordringar hos koncernföretag	1 687 570	1 308 887
Andelar i intresseföretag	403 053	431 718
Fordringar hos intresseföretag	318 252	317 239
Andra långfristiga värdepappersinnehav	286 020	288 582
Andra långfristiga fordringar	-	29 312
	<hr/>	<hr/>
	3 614 275	3 047 159
 <b>Summa anläggningstillgångar</b>	 <b>3 614 778</b>	 <b>3 047 185</b>
 <i>Omsättningstillgångar</i>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	1 669	1 368
Fordringar hos koncernföretag	40 659	26 455
Fordringar hos intresseföretag	3 420	5 980
Aktuell skattefordran	868	868
Övriga fordringar	87 477	36 029
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 232	38 839
	<hr/>	<hr/>
	146 324	109 539
 Kassa och bank	 26 440	 219 512
 <b>Summa omsättningstillgångar</b>	 <b>172 764</b>	 <b>329 051</b>
 <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	 <b>3 787 541</b>	 <b>3 376 236</b>

**BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET**

<b>TSEK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<i>Eget kapital</i>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	500	500
Reservfond	40	40
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>540</i>	<i>540</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 152 108	2 127 523
Årets resultat	-147 136	49 085
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>2 004 972</i>	<i>2 176 608</i>
<b><i>Summa eget kapital</i></b>	<b><i>2 005 512</i></b>	<b><i>2 177 148</i></b>
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	912 096	828 719
Övriga skulder	-	7 633
<b><i>Summa långfristiga skulder</i></b>	<b><i>912 096</i></b>	<b><i>836 352</i></b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	665 208	227 630
Leverantörsskulder	2 856	4 600
Skulder till koncernföretag	100 369	54 072
Skulder till joint ventures och intresseföretag	13 564	2 500
Övriga skulder	31 965	28 534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	55 972	45 400
<b><i>Summa kortfristiga skulder</i></b>	<b><i>869 934</i></b>	<b><i>362 736</i></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>3 787 541</b>	<b>3 376 236</b>

**FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG**

TSEK	Aktiekapital	Reservfond	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	
			Balanserat resultat	Periodens Resultat	Summa
<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
Årets resultat				49 085	49 085
<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
Årets resultat				-147 136	-147 136
<b>Belopp vid periodens utgång 2019-12-31</b>	<b>500</b>	<b>40</b>	<b>2 152 108</b>	<b>-147 136</b>	<b>2 005 512</b>

## KALENDARIUM

- Delårsrapport Q1 2020 publiceras den 31 maj 2020
- Årsredovisning 2019 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 tomträtsavgälder störst betydelse. Kvalitena har med anledning av införandet av IFRS 16 redovisat en nyttjanderättstillgång och en skuld avseende nyttjanderättstillgångar, hänförliga till tomträter, i balansräkningen. Tomträtsavgälder 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 29 februari 2020