

KVALITENA

Delårsrapport

2020-01-01 – 2020-03-31

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 – MARS 2020

- Nettoomsättningen uppgick till 57,0 (52,5) miljoner kronor.
- Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures uppgick till -111,2 (-25,2) miljoner kronor.
- Rörelseresultatet uppgick till -87,1 (-11,3) miljoner kronor.
- Periodens resultat uppgick till -171,4 (-59,9) miljoner kronor.
- Periodens totalresultat uppgick till -475,7 (73,4) miljoner kronor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER DET FÖRSTA KVARTALET

Förvärv

Kvalitena har under årets första kvartal tillträtt följande fastigheter:

- Örebro Kontrollanten 7 genom bolagsförvärv. Total uthyrbar area uppgår till ca 4 000 kvadratmeter.
- Upplands Bro Bro-Skällsta 1:18 genom bolagsförvärv. Total uthyrbar area uppgår till ca 1 300 kvadratmeter.

Kvalitena har även tecknat avtal om förvärv av följande fastighet:

- Skövde Vidar 1 genom en bolagstransaktion. Total uthyrbara area uppgår till ca 9 100 kvadratmeter och tillträde beräknas ske under andra kvartalet 2020.

Avyttringar

Under första kvartalet har Kvalitena genomfört följande avyttringar:

- Samtliga andelar (49 %) i intressebolaget Sterner Stenhus Fastigheter AB. Avyttringen har påverkat periodens resultat med ca -118,7 mkr.

Övrigt

Under det första kvartalet 2020 har spridningen av coronaviruset och antalet sjuka i Covid-19 medfört att den makroekonomiska utvecklingen försämrats och att osäkerheten ökat. Påverkan på bolaget kommer att bero på hur snabbt och på vilken nivå ekonomin stabiliseras. Av Kvalitenas hyresintäkter är en relativt liten andel hänförliga till de sektorer som är särskilt utsatta (hotell, restaurang och besöksnäring). Dock har osäkerheten medfört en negativ påverkan på värdet av Kvalitenas innehav av börsaktier. Periodens resultat och övrigt totalresultat har påverkats av negativa värdeförändringar i Kvalitenas innehav av börsaktier med ca -20,2 respektive -304,3 mkr. Det negativa resultatet är framförallt hänförligt till Kvalitenas innehav i Maha Energy AB (publ).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Avyttringar

- Kvalitena har efter periodens utgång sålt samtliga andelar i intressebolaget Fastighets AB Halla med fastigheten Sundsvall Ljusta 2:13. Försäljningen beräknas medföra ett positivt resultat om ca 2 mkr inklusive en ännu icke fastställd tilläggsköpeskilling.

Övrigt

- Den 3 april 2020 utsåg styrelsen Jonas Vestin till tillförordnad VD i Kvalitena. Jonas Vestin ersätter Knut Pousette som har varit bolagets VD sedan 2012. Styrelsen har inlett processen att rekrytera en permanent VD.

NYCKELTAL FÖR KONCERNEN

| | 2020 | 2019 | 2019 |
|---|-------------------|-------------------|------------------|
| Fastighetsrelaterade nyckeltal | Jan - mars | Jan - mars | Jan - dec |
| Antal fastigheter | 37 | 50 | 35 |
| Fastigheternas bokförda värde (Mkr) | 4 584 | 4 729 | 4 430 |
| Uthyrningsbar yta (kvm) | 236 168 | 291 348 | 231 186 |
| Finansiella nyckeltal | | | |
| Soliditet (%) | 40,6% | 41,7% | 44,3% |
| Skuldsättningsgrad (ggr) | 1,25 | 1,20 | 1,10 |
| Räntetäckningsgrad (ggr) | - | - | 0,7 |
| Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder (%) | 4,6% | 4,2% | 4,6% |
| Avkastning eget kapital (%) | -5,1% | -1,7% | 3,0% |
| Avkastning totalt kapital (%) | -1,2% | 0,0% | 4,0% |

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 mars ett bedömt värde om 4 584 (4 729) mkr. Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

| | 2020 | 2019 | 2019 |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Förvaltningsfastigheter (Mkr) | Jan-mars | Jan - mars | Jan – dec |
| Bokfört värde vid periodens början | 4 429,7 | 4 253,8 | 4 253,8 |
| Förvärv och nybyggnation | 113,5 | 440,1 | 783,4 |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 62,2 | 33,3 | 214,5 |
| Försäljning | - | - | -975,1 |
| Värdeförändring | -21,7 | 2,1 | 153,2 |
| Bokfört värde vid periodens utgång | 4 583,7 | 4 729,2 | 4 429,7 |

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 38,6 (54,4) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 3 166,6 (3 449,1) mkr.

Kapitalbindningsstruktur

Kapitalbindningsstrukturen för koncernens samtliga räntebärande skulder per den 31 mars 2020 framgår av nedanstående tabell.

| Förfallotidpunkt, år | Lånebelopp (Mkr) | Andel (%) |
|----------------------|---------------------|----------------|
| 2020 | 1 211,3 | 30,4% |
| 2021 | 760,0 | 19,1% |
| 2022 | 1 960,0 | 49,2% |
| 2023 | 0,0 | 0,0% |
| >2023 | 56,4 | 1,4% |
| Summa | 3 987,7 | 100,00% |

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 18,72 månader och den genomsnittliga räntebindningstiden var 7,25 månader.

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

| TSEK | 2020 | 2019 | 2019 |
|---|-------------------|-------------------|------------------|
| | jan - mars | jan - mars | jan - dec |
| Nettoomsättning | 56 997 | 52 510 | 218 184 |
| Övriga intäkter | 1 684 | 3 | 15 616 |
| | 58 681 | 52 513 | 233 800 |
| Fastighetskostnader | -13 812 | -13 638 | -59 590 |
| Personalkostnader | -6 550 | -8 110 | -28 674 |
| Övriga externa kostnader | -13 163 | -16 095 | -98 069 |
| Avskrivningar | -1 052 | -716 | -3 961 |
| Resultat från andelar i joint ventures & intresseföretag | -111 249 | -25 216 | 89 881 |
| | -145 826 | -63 775 | -100 413 |
| Rörelseresultat | -87 145 | -11 262 | 133 387 |
| Finansnetto | -63 395 | -47 818 | -182 210 |
| Resultat efter finansiella poster | -150 540 | -59 080 | -48 823 |
| Värdetförändring förvaltningsfastigheter | -21 682 | 2 113 | 153 189 |
| Resultat före skatt | -172 221 | -56 966 | 104 366 |
| Skatt på periodens resultat | 839 | -2 989 | -39 025 |
| Periodens resultat | -171 382 | -59 956 | 65 341 |
| Övrigt totalresultat | -304 283 | 133 316 | 209 011 |
| Summa totalresultat för perioden | -475 666 | 73 360 | 274 352 |
| <i>Hänförligt till:</i> | | | |
| Moderföretagets aktieägare | -478 497 | 72 122 | 224 662 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 2 831 | 1 239 | 49 689 |
| Summa totalresultat för perioden | -475 666 | 73 360 | 274 352 |

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

| TSEK | 2020-03-31 | 2019-03-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 4 583 704 | 4 729 217 | 4 429 650 |
| Nyttjanderättstillgångar, tomträtter | 91 384 | 153 531 | 91 195 |
| Materiella anläggningstillgångar | 15 029 | 15 029 | 14 261 |
| | 4 690 117 | 4 897 777 | 4 535 106 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i joint ventures & intresseföretag | 392 083 | 883 133 | 937 932 |
| Fordringar hos koncernföretag | 1 263 379 | 982 122 | 1 200 922 |
| Fordringar hos joint ventures & intresseföretag | 415 315 | 459 911 | 397 957 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 384 257 | 610 849 | 787 792 |
| Övriga långfristiga fordringar | 109 777 | 73 207 | 20 438 |
| | 2 564 811 | 3 009 222 | 3 345 041 |
| <i>Uppskjuten skattefordran</i> | 39 026 | 31 235 | 38 867 |
| Summa anläggningstillgångar | 7 293 954 | 7 938 234 | 7 919 014 |
| <i>Omsättningstillgångar</i> | | | |
| Kundfordringar | 45 954 | 59 999 | 54 814 |
| Fordringar hos koncernföretag | - | 724 | - |
| Fordringar hos joint ventures & intresseföretag | 2 466 | 11 886 | 4 509 |
| Övriga fordringar | 351 462 | 136 957 | 141 627 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 61 250 | 77 648 | 31 959 |
| Likvida medel | 38 584 | 54 396 | 61 809 |
| Summa omsättningstillgångar | 499 717 | 341 610 | 294 718 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 7 793 671 | 8 279 844 | 8 213 732 |

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

| TSEK | 2020-03-31 | 2019-03-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | 500 | 500 | 500 |
| Reserver | 23 829 | 252 418 | 328 112 |
| Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat | 2 987 248 | 3 112 638 | 3 161 461 |
| <i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i> | 3 011 577 | 3 365 556 | 3 490 073 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 155 004 | 83 521 | 147 958 |
| <i>Summa eget kapital</i> | 3 166 580 | 3 449 077 | 3 638 031 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Räntebärande skulder | 2 447 352 | 2 642 285 | 2 644 155 |
| Övriga långfristiga skulder | 7 064 | 16 043 | 6 801 |
| Skuld nyttjanderättstillgångar | 91 384 | 153 531 | 91 195 |
| Uppskjuten skatteskuld | 283 083 | 326 410 | 367 619 |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> | 2 828 883 | 3 138 269 | 3 109 770 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Räntebärande skulder | 1 513 268 | 1 414 598 | 1 203 547 |
| Leverantörsskulder | 48 164 | 58 536 | 66 557 |
| Skulder till intresseföretag och koncernföretag | 14 203 | 21 024 | 14 573 |
| Skatteskulder | 8 537 | 12 862 | 7 859 |
| Övriga skulder | 84 046 | 55 522 | 52 086 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 129 989 | 129 956 | 121 309 |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | 1 798 207 | 1 692 498 | 1 465 931 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 7 793 671 | 8 279 844 | 8 213 732 |

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

| TSEK | Aktiekapital | Reserver | Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | Eget kapital hänförligt till moder- företagets aktieägare | Innehavare utan bestämmande inflytande | Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare |
|--|--------------|----------------|--|---|---|--|
| Ingående eget kapital per 2019-01-01 | 500 | 119 102 | 3 173 826 | 3 293 427 | 84 440 | 3 377 867 |
| Periodens resultat | | | -61 194 | -61 194 | 1 239 | -59 956 |
| Övrigt totalresultat | | 133 316 | | 133 316 | | 133 316 |
| Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande | | | 8 | 8 | -2 159 | -2 151 |
| Utgående eget kapital per 2019-03-31 | 500 | 252 418 | 3 112 638 | 3 365 556 | 83 520 | 3 449 077 |
| Periodens resultat | | | 76 846 | 76 846 | 48 450 | 125 296 |
| Övrigt totalresultat | | 75 694 | | 75 694 | | 75 694 |
| Utdelning | | | -24 500 | -24 500 | | -24 500 |
| Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande | | | -3 523 | -3 523 | 15 987 | 12 464 |
| Ingående eget kapital per 2020-01-01 | 500 | 328 112 | 3 161 461 | 3 490 073 | 147 958 | 3 638 031 |
| Periodens resultat | | | -174 213 | -174 213 | 2 831 | -171 382 |
| Övrigt totalresultat | | -304 283 | | -304 283 | | -304 283 |
| Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande | | | | 0 | 4 215 | 4 215 |
| Utgående eget kapital per 2020-03-31 | 500 | 23 829 | 2 987 248 | 3 011 577 | 155 004 | 3 166 580 |

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

| TSEK | 2020 | 2019 | 2019 |
|--|------------------|------------------|------------------|
| | jan -mars | jan -mars | jan - dec |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | -87 145 | -11 262 | 133 387 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 110 644 | 25 960 | -80 891 |
| Erhållna räntor | 2 326 | 1 407 | 44 560 |
| Betalda räntor | -43 396 | -33 211 | -182 566 |
| Betald inkomstskatt | -501 | 1 227 | 30 |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i> | -18 072 | -15 879 | -85 480 |
| Förändring av rörelsefordringar | -3 351 | -67 140 | -52 847 |
| Förändring av rörelseskulder | -3 082 | 9 527 | 81 368 |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i> | -24 504 | -73 492 | -56 959 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investering i förvaltningsfastigheter | -62 696 | -57 847 | -239 052 |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag | -97 778 | -385 002 | -578 422 |
| Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar | -98 | - | -1 111 |
| Försäljning av förvaltningsfastigheter/koncernföretag | - | - | 410 206 |
| Försäljning av övriga materiella anläggningstillgångar | 217 | 44 | 293 |
| Förvärv av andelar i joint venture & intresseföretag | -10 043 | -24 262 | -24 287 |
| Försäljning av andelar i joint venture & intresseföretag | 66 675 | - | 30 078 |
| Investering i finansiella anläggningstillgångar | -186 463 | -135 877 | -657 701 |
| Avyttring och återbetalning av finansiella anläggningstillgångar | 7 321 | 3 000 | 177 932 |
| Utdelning | 171 500 | 1 | 8 983 |
| <i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i> | -111 365 | -599 943 | -873 081 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Utdelning | - | - | -2 450 |
| Upptagna lån | 407 344 | 536 242 | 1 319 724 |
| Amortering och lösen av lån | -298 900 | -66 047 | -583 078 |
| Tillskott från samt avyttring av aktier till innehav utan bestämmande inflytande | 4 200 | - | 17 |
| <i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i> | 112 644 | 470 195 | 734 213 |
| Periodens kassaflöde | -23 225 | -203 240 | -195 827 |
| Likvida medel vid årets ingång | 61 809 | 257 636 | 257 636 |
| Periodens kassaflöde | -23 225 | -203 240 | -195 827 |
| Likvida medel vid periodens utgång | 38 584 | 54 396 | 61 809 |

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

| | 2020 | 2019 | 2019 |
|---|----------------|----------------|-----------------|
| TSEK | jan - mar | jan - mar | jan - dec |
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | - | - | - |
| Övriga rörelseintäkter | - | - | - |
| Summa rörelsens intäkter | 0 | 0 | 0 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | -8 725 | -10 972 | -64 081 |
| Personalkostnader | -250 | -250 | -1 010 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | -2 | -3 | -13 |
| Summa rörelsens kostnader | -8 977 | -11 225 | -65 104 |
| Rörelseresultat | -8 977 | -11 225 | -65 104 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | -33 155 | -12 600 | -56 403 |
| Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag | 238 497 | -12 542 | -10 737 |
| Resultat från värdepapper & fordringar som är anläggningstillgångar | -20 335 | -12 755 | -26 242 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 17 840 | 14 677 | 63 311 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -37 004 | -24 243 | -119 869 |
| | 165 844 | -47 462 | -149 940 |
| Resultat efter finansiella poster | 156 867 | -58 687 | -215 044 |
| Bokslutsdispositioner | - | - | 67 908 |
| Resultat före skatt | 156 867 | -58 687 | -147 136 |
| Skatt på periodens resultat | - | - | - |
| Periodens resultat | 156 867 | -58 687 | -147 136 |

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

| | 2020 | 2019 | 2019 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|-----------------|
| TSEK | jan - mars | jan - mars | jan - dec |
| Årets resultat | 156 867 | -58 687 | -147 136 |
| Övrigt totalresultat | - | - | - |
| Summa övrigt totalresultat | 0 | 0 | 0 |
| Totalresultat för perioden | 156 867 | -58 687 | -147 136 |

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

| TSEK | 2020-03-31 | 2019-03-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| <i>Anläggningstillgångar</i> | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Inventarier, verktyg och installationer | 501 | 22 | 503 |
| | 501 | 22 | 503 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i koncernföretag | 1 064 115 | 678 921 | 919 380 |
| Fordringar hos koncernföretag | 1 671 032 | 1 465 704 | 1 687 570 |
| Andelar i intresseföretag | 256 949 | 433 638 | 403 053 |
| Fordringar hos intresseföretag | 336 465 | 384 341 | 318 252 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 260 864 | 275 876 | 286 020 |
| Andra långfristiga fordringar | 23 109 | 73 073 | - |
| | 3 612 534 | 3 311 554 | 3 614 275 |
| Summa anläggningstillgångar | 3 613 034 | 3 311 577 | 3 614 778 |
| <i>Omsättningstillgångar</i> | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | 3 402 | 1 368 | 1 669 |
| Fordringar hos koncernföretag | 48 273 | 73 872 | 40 659 |
| Fordringar hos intresseföretag | 234 | 11 886 | 3 419 |
| Aktuell skattefordran | 1 104 | 1 104 | 868 |
| Övriga fordringar | 301 970 | 49 868 | 87 476 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 29 333 | 49 273 | 12 232 |
| | 384 315 | 187 371 | 146 323 |
| Kassa och bank | 23 349 | 26 251 | 26 440 |
| Summa omsättningstillgångar | 407 664 | 213 622 | 172 763 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 4 020 699 | 3 525 199 | 3 787 541 |

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

| TSEK | 2020-03-31 | 2019-03-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | 500 | 500 | 500 |
| Reservfond | 40 | 40 | 40 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | 540 | 540 | 540 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | 2 004 972 | 2 176 608 | 2 152 108 |
| Årets resultat | 156 867 | -58 687 | -147 136 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | 2 161 839 | 2 117 921 | 2 004 972 |
| Summa eget kapital | 2 162 379 | 2 118 461 | 2 005 512 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Räntebärande skulder | 802 500 | 842 546 | 912 096 |
| Övriga skulder | - | 7 633 | - |
| Summa långfristiga skulder | 802 500 | 850 178 | 912 096 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Räntebärande skulder | 750 686 | 406 476 | 665 208 |
| Leverantörsskulder | 9 051 | 11 404 | 2 856 |
| Skulder till koncernföretag | 165 273 | 75 570 | 100 369 |
| Skulder till joint venture och intresseföretag | 13 194 | 1 000 | 13 563 |
| Övriga skulder | 56 073 | 19 714 | 31 965 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 61 544 | 42 395 | 55 972 |
| Summa kortfristiga skulder | 1 055 820 | 556 559 | 869 933 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 4 020 699 | 3 525 199 | 3 787 541 |

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

| TSEK | Bundet eget kapital | | Fritt eget kapital | | |
|---|---------------------|------------|---------------------|--------------------|------------------|
| | Aktiekapital | Reservfond | Balanserat resultat | Periodens Resultat | Summa |
| Ingående eget kapital per 2019-01-01 | 500 | 40 | 2 127 523 | 49 085 | 2 177 148 |
| Föregående års resultat omföres | | | 49 085 | -49 085 | 0 |
| Periodens resultat | | | | -58 687 | -58 687 |
| Belopp vid periodens utgång 2019-03-31 | 500 | 40 | 2 176 608 | -58 687 | 2 118 461 |
| Utdelning | | | -24 500 | | -24 500 |
| Periodens resultat | | | | -88 449 | -88 449 |
| Belopp vid periodens utgång 2019-12-31 | 500 | 40 | 2 152 108 | -147 136 | 2 005 512 |
| Föregående års resultat omföres | | | -147 136 | 147 136 | 0 |
| Periodens resultat | | | | 156 867 | 156 867 |
| Belopp vid periodens utgång 2020-03-31 | 500 | 40 | 2 004 972 | 156 867 | 2 162 379 |

KALENDARIUM

- Delårsrapport Q2 2020 publiceras den 31 augusti 2020
- Delårsrapport Q3 2020 publiceras den 30 november 2020
- Bokslutskommuniké 2021 publiceras den 2 mars 2021

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 finansiell leasingsskuld, 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

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

Stockholm den 31 maj 2020