

Styrelsen och verkställande direktören för

Kvalitena AB (publ)

Org nr 556527-3314

får härmed avge

**Årsredovisning
och koncernredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020

Innehåll:

	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	8
Koncernens balansräkning	9
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	11
Koncernens rapport över kassaflöde	12
Moderbolagets resultaträkning	13
Moderbolagets balansräkning	14
Moderbolagets förändringar i eget kapital	16
Moderbolagets kassaflödesanalys	17
Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	18
Underskrifter	56

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Kvalitena AB (publ) ("Kvalitena" eller "Bolaget"), organisationsnummer 556527-3314, med säte i Stockholm (ändring av säte från Lidköping enligt beslut på extra bolagsstämma 2021-02-26), Sverige, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget avseende verksamhetsåret 2020. 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 2020 uppgick koncernens balansomslutning till 8 251 mkr (8 214) och eget kapital till 3 186 mkr (3 638).

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, samarbeten i form av joint ventures samt 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 2020 uppgick det sammanlagda fastighetsvärdet i samtliga dotterbolag till 5 334 mkr (4 430).

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

Intresseföretag och joint ventures

Värdet av Bolagets samtliga innehav i intresseföretag och joint ventures uppgick per den 31 december 2020 till 601 mkr (938). Nedan redogörs för de största innehaven per 31 december 2020:

Kuststaden Projektutveckling AB

Röstandel: 8,45 %

Kapitalandel: 8,45 %

Kuststaden Projektutveckling är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter i Oskarshamn, Huskvarna, Vaggeryd, Västervik, Nybro och Ronneby. Vid årsskiftet uppgick det förvaltade beståndet till 51 fastigheter. Den uthyrningsbara arean uppgick till ca 100 000 kvadratmeter varav 78 % bostäder (1 201 st) och 22 % lokaler. Per 31 december 2020 uppgick värdet av bolagets samtliga fastigheter till 1 407 mkr.

KPU Bostadsförvaltning AB

Röstandel: 10,77 %

Kapitalandel: 10,77 %

KPU bostadsförvaltning verksamhet består av förvaltning och utveckling av fastigheter för hyresbostäder. Verksamheten är lokaliserad till sydöstra Sverige med orterna Visby och Tranås som nuvarande verksamhetsorter. Vid årsskiftet uppgick det förvaltade beståndet till 23 fastigheter med ett fastighetsvärde av 1 264 mkr. Den uthyrningsbara arean uppgick till ca 86 000 kvadratmeter varav 92 % bostäder (1 197 st) och 8 % lokaler. 2

Barken Bostadutveckling Fastighets AB

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

Barken Bostadutveckling Fastighets AB äger andelar i bostadsrättsföreningen som äger fastigheten Stockholm Dykaren 34 på Kungsholmen i Stockholm. Innehavet är ett joint venture tillsammans med ett dotterbolag till Lantmännen Fastigheter AB.

Choki AB

Röstandel: 33,50 %
Kapitalandel: 33,50 %

Choki AB bedriver försäljning, distribution och marknadsföring av livsmedelsprodukter baserad på choklad. Produkterna marknadsförs under varumärket Huski Chocholate.

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 2020 till 566 mkr (788).

Största noterade innehav per 31 december 2020 följer nedan:

Maha Energy AB

Röstandel: 20,95 %
Kapitalandel: 20,95 %

Maha Energy är ett energi- och oljebolag med inriktning mot utvinning och produktion av naturgas och råolja vid bolagets anläggningar i Brasilien, USA och Oman. Maha Energy är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

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.

Onoterade innehav

Kvalitenas onoterade innehav avser delägda bolag med eller utan fastighetsägande. Per den 31 december 2020 uppgick det totala värdet av dessa innehav till 166 mkr (143). Större innehav inkluderar:

Förvaltningsaktiebolaget Svenska Verksamhetsfastigheter

Röstandel: 5,00 %
Kapitalandel: 5,00 %

Förvaltningsaktiebolaget Svenska Verksamhetsfastigheter äger en portfölj med lager och lättindustrifastigheter varav merparten är belägna i Mälardalen. Bolaget ägs tillsammans med EQT Real Estate och förvaltas av Kvalitenas intressebolag Broadgate Asset Management AB. ↵

Finansiering

Kvalitenas verksamhet finansieras i huvudsak av eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Per den 31 december 2020 uppgick koncernens egna kapital till 3 186 mkr (3 638). Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 4 330 mkr (3 848). I enlighet med Bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 32 mkr (33) av de räntebärande skulderna redovisats som periodiserade låneutgifter. Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 4 361 kr (3 881). Redovisade räntebärande skulder utgörs av skulder till kreditinstitut om 2 749 mkr (2 269), obligationslån om 1 140 mkr (1 140), checkräkningskrediter och byggnadskreditiv om 170 mkr (109) samt övriga räntebärande skulder om 302 mkr (363). Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 21,2 månader (21,3). Koncernen hade vid periodens utgång fastförräntade låneavtal om 38,0 % (35,5 %) av den totala lånestocken. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 13,6 månader (8,5). Koncernens genomsnittliga ränta vid periodens utgång uppgick till 4,5 (4,6) procent.

Resultatutveckling

Nettoomsättningen uppgick under verksamhetsåret totalt till 209,3 mkr (218,2). Rörelsekostnaderna uppgick till 164,7 mkr (190,3). Rörelseresultatet uppgick till -87,9 mkr (133,5). Resultatet före skatt uppgick till -246,1 mkr (104,4). I rörelseresultatet ingår även resultat från joint venture och intressebolag vilket uppgick till -135,6 mkr (89,9).

Väsentliga händelser under 2020

Förvärv

- Under 2020 tillträdde 3 fastigheter med en total uthyrbar area om ca 14 400 kvadratmeter.
- Kvalitena AB (publ) förvärvade per 2020-12-31 en fastighetsportfölj bestående av 45 fastigheter i delstaten Texas i USA med en total uthyrbar area om ca 45 200 kvadratmeter. Fastighetsportföljen förvärvades från moderbolaget Dorco International B.V..

Avyttringar

- Under 2020 avyttrade Kvalitena 7 fastigheter med en total uthyrbar area om ca 24 860 kvadratmeter.
- Samtliga andelar (49 %) i intressebolaget Sterner Stenhus Fastigheter AB har avyttrats under 2020.
- Under 2020 avyttrades samtliga andelar (33,4 %) i intressebolaget Fastighets AB Halla med en fastighet i Sundsvall.

Finansiering

- I slutet av juli 2020 förlängdes förfallodatumet för bolagets obligationslån om 800 miljoner kronor, ISIN SE0009664949, till den 30 september 2021. Kvalitena innehar 460 miljoner kronor av lånet i eget förvar.

Covid

Spridningen av coronaviruset och antalet sjuka i Covid-19 har medfört att osäkerheten för den ekonomiska utvecklingen ökat. Påverkan på bolaget kommer att bero på hur snabbt och på vilken nivå den svenska ekonomin stabiliseras. Av Kvalitenas hyresintäkter är en begränsad andel hänförliga till de sektorer som är särskilt utsatta (hotell, restaurang och besöksnäring). Osäkerheten har medfört en negativ påverkan på värdet av Kvalitenas innehav av börsaktier samt andra långfristiga värdepappersinnehav. ←

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Avyttringar

- Kvalitena har i slutet av april 2021 frånträtt en lagerfastighet i Helsingborg om ca 60 000 kvadratmeter uthyrbar area. Delar av betalningen har utgjorts av aktier i Oscar Properties Holding AB (publ) vilket medför att Kvalitena kommer ha ett innehav i bolaget som uppgår till ett väsentligt värde.
- Kvalitenas delägda dotterbolag Kvalitena Ragde Holding AB har i slutet av januari 2021 frånträtt en fastighet i Örebro om ca 19 000 kvadratmeter uthyrbar yta.
- Kvalitenas delägda dotterbolag Kvalitena Industrihus Umeå AB har i mitten av maj 2021 frånträtt en industrifastighet i Umeå om ca 20 500 kvadratmeter uthyrbar area.
- Kvalitenas intressebolag Norrfordon Holding AB har avyttrat sitt dotterbolag Bildahl AB till Bilja AB i slutet av maj 2021.

Finansiering

- Kvalitena AB (publ) amorterade den 8 januari 2021 46,9 miljoner kronor på sitt obligationslån med ISIN SE0009664949. Amorteringen gjordes enligt obligationslånevillkoren och till följd av försäljning av tillgångar.

Övrigt

Den 26 februari 2021 utsåg styrelsen Harald Pousette till VD i Kvalitena. Harald Pousette ersatte Jonas Vestin som varit tillförordnad VD sedan våren 2020.

Covid

Efter balansdagen råder fortfarande pandemi på grund av corona viruset. Det går inte att utesluta en framtida påverkan på koncernens verksamhet.

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. Riskfaktorerna 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 konjunktumedgång 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.

Skatter

Förutsättningarna för Kvalitenas verksamhet påverkas av förändringar i bolags- och fastighetsskatt liksom av andra statliga pålagor. Det kan inte uteslutas att framtida förändringar av bolags- och fastighetsskatten kan komma påverka Kvalitenas kassaflöde, resultat och finansiella ställning.

Koncernens finansiella utveckling

(Mkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	209	218	236	179	78
Rörelseresultat	-88	133	50	333	748
Resultat före skatt	-246	104	126	478	1 047
Balansomslutning	8 251	8 214	7 487	7 659	6 005
Soliditet (%)	39	44	45	43	50

Moderbolagets finansiella utveckling

(Mkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Resultat före skatt	125	-147	49	298	588
Balansomslutning	4 109	3 788	3 376	3 543	3 327
Soliditet (%)	52	53	64	61	56

Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står:
(SEK)

balanserat resultat	2 004 971 930
årets resultat	125 401 025
	2 130 372 955

Styrelsen föreslår:

att i ny räkning balanseras	2 130 372 955
	2 130 372 955

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

Koncernens resultaträkning

Tkr	Not 1,2,36,37	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Nettoomsättning	4	209 301	218 184
Övriga intäkter	4	3 116	15 616
		212 417	233 800
Fastighetskostnader	5	-60 151	-59 590
Personalkostnader	6	-28 830	-28 674
Övriga externa kostnader	7	-71 610	-98 069
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	8	-4 146	-3 961
Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag	10	-135 587	89 881
		-300 324	-100 413
Rörelseresultat		-87 906	133 387
Finansiella intäkter	11	54 014	28 384
Finansiella kostnader	12	-305 931	-210 594
Finansnetto		-251 917	-182 210
Resultat efter finansiella poster		-339 823	-48 823
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	15	93 703	153 189
Resultat före skatt		-246 120	104 366
Skatt på årets resultat	14	-22 488	-39 025
Årets resultat		-268 608	65 341

Koncernens rapport över totalresultat

Årets resultat		-268 608	65 341
Övrigt totalresultat:			
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen</i>			
Verkligt värdeförändring avseende finansiella tillgångar som kan säljas	26	-210 426	266 045
Finansiella tillgångar överförda till årets resultat vid försäljning	26	-4 134	-128
Skatt hänförlig till posterna ovan	26	47 539	-56 906
Övrigt totalresultat för året, efter skatt		-167 021	209 011
Summa totalresultat för året		-435 629	274 352
<i>Summa totalresultat för året hänförligt till:</i>			
Moderbolagets aktieägare		-455 959	224 662
Innehav utan bestämmande inflytande		20 330	49 689
Summa totalresultat för året		-435 629	274 352

Koncernens balansräkning

Tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	1,34,36,37		
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	15	5 333 973	4 429 650
Nyttjanderättstillgångar, tomträtter	17	91 451	91 195
Materiella anläggningstillgångar	16	27 867	14 261
		5 453 290	4 535 106
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i joint venture och intresseföretag	19	601 070	937 932
Fordringar hos koncernföretag	23,36	823 846	1 200 922
Fordringar hos joint venture och intresseföretag	22,36	349 625	397 957
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	566 480	787 792
Övriga långfristiga fordringar	21	89 515	20 438
		2 430 535	3 345 041
<i>Uppskjuten skattefordran</i>	29	-	38 867
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		7 883 825	7 919 014
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	3	60 284	54 814
Fordringar hos koncernföretag	23,36	589	-
Fordringar hos joint venture och intresseföretag	22,36	3 465	4 509
Övriga fordringar	24	110 665	141 627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	65 226	31 959
Likvida medel		127 063	61 809
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		367 294	294 718
SUMMA TILLGÅNGAR		8 251 119	8 213 732

Koncernens balansräkning

Tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1,34,36,37		
<i>Eget kapital</i>	26		
Aktiekapital		500	500
Övrigt tillskjutet kapital			
Reserver		161 092	328 112
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		2 872 523	3 161 461
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>		3 034 115	3 490 073
Innehav utan bestämmande inflytande		151 536	147 958
<i>Summa eget kapital</i>		3 185 651	3 638 031
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	3, 27	2 379 400	2 644 155
Övriga långfristiga skulder	3, 28	3 836	6 801
Skuld nyttjanderättstillgångar	17	91 451	91 195
Uppskjuten skatteskuld	29	265 809	367 619
<i>Summa långfristiga skulder</i>		2 740 496	3 109 770
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	3, 27	1 950 207	1 203 547
Leverantörsskulder		64 079	66 557
Skulder till joint venture och intresseföretag	36	31 675	14 573
Skatteskulder		11 315	7 859
Övriga skulder		130 213	52 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	137 482	121 309
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		2 324 972	1 465 931
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 251 119	8 213 732

För information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 31 och 32.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	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
Årets resultat			15 652	15 652	49 689	65 341
Övrigt totalresultat		209 011	-	209 011	-	209 011
Summa totalresultat för året	-	209 011	15 652	224 663	49 689	274 352
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			-3 515	-3 515	13 828	10 313
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	-	-	-3 515	-3 515	13 828	10 313
Utdelning			-24 500	-24 500	-	-24 500
Utgående eget kapital per 2019-12-31	500	328 112	3 161 461	3 490 073	147 958	3 638 031
Ingående eget kapital per 2020-01-01	500	328 112	3 161 461	3 490 073	147 958	3 638 031
Årets resultat			-288 938	-288 938	20 330	-268 608
Övrigt totalresultat		-167 021	-	-167 021	-	-167 021
Summa totalresultat för året	-	-167 021	-288 938	-455 959	20 330	-435 629
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			0	0	-16 752	-16 752
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	-	-	0	0	-16 752	-16 752
Utgående eget kapital per 2020-12-31	500	161 092	2 872 523	3 034 115	151 536	3 185 651

Koncernens rapport över kassaflöde

Tkr	Not 33	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-87 906	133 387
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		140 612	-80 891
Erhållna räntor		8 508	44 560
Betalda räntor		-206 904	-182 566
Betald inkomstskatt		-1 970	30
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i>		<i>-147 661</i>	<i>-85 480</i>
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		38 783	-52 847
Förändring av rörelseskulder		12 854	81 368
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>		<i>-96 024</i>	<i>-56 959</i>
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga fastigheter samt direktinvestering i nya fastigheter		-173 709	-239 052
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag		-90 467	-578 422
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar		-14 332	-1 111
Försäljning av förvaltningsfastigheter via dotterföretag		445 528	410 206
Försäljning av övriga materiella anläggningstillgångar		4 886	293
Förvärv av andelar i joint venture och intresseföretag		-40 155	-24 287
Försäljning av andelar i joint venture och intresseföretag		182 050	30 078
Förvärv av andra långfristiga värdepappersinnehav		-121 411	-40 609
Utlåning till joint venture och intresseföretag		-118 543	-206 967
Utlåning till koncernföretag		-60 860	-250 100
Utlåning till externa parter		-72 632	-160 025
Avyttring och återbetalning av finansiella anläggningstillgångar		39 741	177 932
Utdelning		171 603	8 983
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>		<i>151 699</i>	<i>-873 081</i>
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-	-2 450
Upptagna lån		717 096	1 319 724
Amortering av lån		-690 766	-583 078
Tillskjutet kapital från innehav utan bestämmande inflytande		4 215	17
Uttag av kapital av innehav utan bestämmande inflytande		-20 966	-
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>		<i>9 579</i>	<i>734 213</i>
Årets kassaflöde		65 254	-195 827
Likvida medel vid årets ingång		61 809	257 636
Likvida medel vid årets utgång		127 063	61 809

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	Not 1,2,36,37	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	4	-	-
Övriga rörelseintäkter	4	-	-
		0	0
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	7	-48 516	-64 081
Personalkostnader	6	-1 004	-1 010
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	8	-6	-13
		-49 526	-65 104
Rörelseresultat		-49 526	-65 104
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	202 525	-56 403
Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag	10	107 136	-10 737
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	-80 867	-26 242
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	67 563	63 311
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-135 308	-119 869
		161 049	-149 940
Resultat efter finansiella poster		111 523	-215 044
Bokslutsdispositioner	13	13 878	67 908
Resultat före skatt		125 401	-147 136
Skatt på årets resultat	14	-	-
Årets resultat		125 401	-147 136

Rapport över totalresultat för moderbolaget

Tkr	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årets resultat	125 401	-147 136
<i>Övrigt totalresultat</i>	0	0
<i>Summa övrig totalresultat</i>	0	0
Totalresultat för året	125 401	-147 136

Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	1,34,36,37		
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	16	121	503
		121	503
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	18	1 607 569	919 380
Fordringar hos koncernföretag	23,36	1 147 272	1 687 570
Andelar i joint venture och intresseföretag	19	273 643	403 053
Fordringar hos joint venture och intresseföretag	22,36	254 554	318 252
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	317 864	286 020
Övriga långfristiga fordringar	21	37 909	-
		3 638 812	3 614 275
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		3 638 933	3 614 778
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	3	3 073	1 669
Fordringar hos koncernföretag	23,36	255 238	40 659
Fordringar hos joint venture och intresseföretag	22,36	-	3 419
Skattefordran		-	868
Övriga fordringar	24	95 299	87 476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	24 584	12 232
		378 193	146 323
<i>Kassa och bank</i>		92 296	26 440
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		470 489	172 763
SUMMA TILLGÅNGAR		4 109 422	3 787 541

Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1,34,36,37		
<i>Eget kapital</i>	26		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500	500
Reservfond		40	40
<i>Summa bundet eget kapital</i>		540	540
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 004 972	2 152 108
Årets resultat		125 401	-147 136
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 130 373	2 004 972
<i>Summa eget kapital</i>		2 130 913	2 005 512
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	3, 27	805 875	912 096
<i>Summa långfristiga skulder</i>		805 875	912 096
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	3, 27	685 216	665 208
Leverantörsskulder		4 730	2 856
Skulder till koncernföretag	36	281 208	100 369
Skulder till joint venture och intresseföretag	36	30 666	13 563
Övriga skulder		117 755	31 965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	53 059	55 972
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 172 634	869 933
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 109 422	3 787 541

För information om moderbolagets ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 31 och 32.

Moderbolagets förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Tkr					
Ingående eget kapital 2019-01-01	500	40	2 127 523	49 085	2 177 148
Föregående års resultat omföres			49 085	-49 085	0
Utdelning			-24 500		-24 500
Årets resultat				-147 136	-147 136
Belopp vid årets utgång 2019-12-31	500	40	2 152 108	-147 136	2 005 512
Ingående eget kapital 2020-01-01	500	40	2 152 108	-147 136	2 005 512
Föregående års resultat omföres			-147 136	147 136	0
Årets resultat				125 401	125 401
Belopp vid årets utgång 2020-12-31	500	40	2 004 972	125 401	2 130 913

Moderbolagets kassaflödesanalys

Tkr	Not 33	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-49 526	-65 104
Justering för poster som inte är kassaflödespåverkande		1 374	556
Erhållna räntor		9 563	46 755
Betalda räntor		-112 928	-95 077
Betald inkomstskatt		868	-
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i>		<i>-150 649</i>	<i>-112 870</i>
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		45 607	-51 942
Förändring av rörelseskulder		26 383	33 120
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>		<i>-78 659</i>	<i>-131 692</i>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-487	-490
Förvärv av aktier i dotterföretag		-82 861	-116 643
Försäljning av aktier i dotterföretag		65	89 102
Förvärv av aktier i joint venture och intresseföretag		-40 118	-24 262
Försäljning av aktier i joint venture och intresseföretag		182 050	-
Återbetalning av tillskott från andelar i intresseföretag		-	30 078
Förvärv av andra långfristiga värdepappersinnehav		-103 073	-25 157
Försäljning av andra långfristiga värdepappersinnehav		4 825	59 514
Utlåning till joint venture och intresseföretag		-82 206	-188 028
Utlåning till koncernföretag		-198 824	-740 800
Utlåning till externa parter		-72 632	-94 131
Återbetalning av lämnade lån		48 914	392 562
Erhållna utdelningar		171 603	8 962
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>		<i>-172 744</i>	<i>-609 293</i>
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-	-2 450
Upptagna lån från koncernföretag		341 953	-
Upptagande av lån		320 173	913 269
Amortering och lösen av lån		-344 867	-362 906
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>		<i>317 259</i>	<i>547 913</i>
Årets kassaflöde		65 856	-193 072
Likvida medel vid årets ingång		26 440	219 512
Likvida medel vid årets utgång		92 296	26 440

Tilläggsupplysningar - noter

Not 1 Allmän information

Allmänt om bolaget

Kvalitena AB (publ), org.nr 556527-3314, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm (ändring av säte från Lidköping enligt beslut på extra bolagsstämma 2021-02-26). 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 1 600 mkr med notering på Nasdaq OMX Stockholm. Koncernredovisningen för år 2020 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 28 maj 2021. 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 förädlades av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÄRL samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler.

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. Avrundningar kan göra att räkningar, noter och tabeller inte summerar. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella skulder och förvaltningsfastigheter som i koncernens balansräkning värderas till verkligt värde. Finansiella skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument, vilka är värderade till verkligt värde via koncernens resultat. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. 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).

Nya ändrade eller omarbetade standarder utgivna av IASB och uttalande från IFRIC som trätt i kraft 2020

De nya eller ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från och med 1 januari 2020 har inte haft någon väsentlig påverkan på Kvalitenas finansiella rapporter 2020.

Ändringar av IFRS 3. Rörelseförvärv. För räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2020 eller senare tillämpas en ny definition av rörelse enligt IFRS 3. I praktiken medför den nya definitionen att om köpeskillingen för aktierna i ett företagsförvärv i allt väsentligt är hänförligt till marknadsvärdet på förvärvade fastigheter utgör förvärvet ett s.k. tillgångsförvärv. Det innebär förenklat att övervärdet i sin helhet allokeras till fastigheter och att ingen goodwill därmed uppstår. Kvalitena har hittills klassificerat samtliga genomförda förvärv som tillgångsförvärv och bedömer att den typ av förvärv som företaget gör även i fortsättningen kommer klassificeras som tillgångsförvärv. Genomförda förvärv under året har klassificerats som tillgångsförvärv.

Standarder, ändringar och tolkningar som ännu inte trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid av koncernen

Omarbetningar i befintliga standarder och i övrigt godkända nya standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretation Committee som träder i kraft först under kommande räkenskapsår bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens resultat eller finansiella ställning.

Klassificering med mera

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.

Klassificering av förvärv. Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3. En individuell bedömning sker för varje enskilt förvärv. 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. Hög förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Kvalitenas bedömning för samtliga genomförda förvärv innebär att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv.

Tillgångsförvärv. Vid förvärv av dotterbolag som utgör ett tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Transaktionskostnader läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell rabatt för ej skattemässigt avdragsgillt anskaffningsvärde minskar istället fastighetens anskaffningsvärde.

Rörelseförvärv. Vid rörelseförvärv där överförd ersättning överstiger det verkliga värdet av förvärvade nettotillgångar och övertagna skulder som redovisas separat, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ, så kallad förvärv till lågt pris redovisas denna direkt i årets resultat. Vid rörelseförvärv utgår full uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna mellan tillgångens verkliga värde och deras skattemässiga värde.

Konsolideringsprinciper

Dotterbolag

Dotterbolag är bolag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget Kvalitena AB. 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 rösträtten. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat bolag. Dotterbolag konsolideras enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag beaktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvat dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder och eventalförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I förvärvsanalysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels eventuella innehav utan bestämmande inflytande, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser. Dotterbolags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då bestämmande inflytandet upphör.

Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Omräkning av utländsk verksamhet till svenska kronor

Omräkning av räkenskaper till svenska kronor för utländsk verksamhet sker genom att balansräkningen omräknas till balansdagens kurs, förutom eget kapital som omräknas till historisk anskaffningskurs, medan resultaträkningen omräknas till periodens genomsnittskurs. Uppkomna omräkningsdifferenser redovisas i övrigt totalresultat.

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. Undantag har gjorts för vissa innehav, som trots ägarandel på mer än 20% inte redovisas som intresseföretag, då koncernen ej har något betydande inflytande i dessa företag. 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 övertärderna 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 "Intresseföretag".

Innehav utan bestämmande inflytande

I ej helägda dotterbolag redovisas innehav utan bestämmande inflytande som utomstående aktieägares andel av dotterbolagets eget kapital. Denna post ingår som en del av Kvalitenas eget kapital. I resultaträkningen ingår andelen hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande. Upplysning om andelen av resultatet hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande redovisas i anslutning till resultaträkningen. 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. Vinster och förluster 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

Hyresintäkter 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. Ersättningar för de åtaganden som koncernen ikläder sig i hyresavtalen såsom att förse lokalerna med t ex värme, kyla, snöskottning och sophämtning är en integrerad del av hyran eftersom hyresgästerna inte kan påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförande och redovisas därför enligt IFRS 16. Som nettoomsättning redovisas även intäkter från fakturerad hyresförvaltning samt övriga fakturerade tjänster och kostnadsersättning.

Övriga intäkter

I posten övriga intäkter ingår bland annat försäkringsersättning.

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. Den realiserade värdeförändringen för sålda fastigheter bygger på skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde vid senaste bokslutstillfället och det pris som fastigheterna sålts för. Tidigare års upparbetade realiserade värdeförändringar ingår i fastigheternas verkliga värde och synliggörs därför inte i den realiserade värdeförändringen.

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 ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga och uppföljning av koncernens verksamhet sker härav som ett segment. Alla anläggningstillgångar finns i Sverige och USA, ur uppföljningssynpunkt är det inte av intresse vart fastigheten är belägen, utan det väsentliga är att den faller inom ramen för affärsiden.

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 avgiftsbestämda 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 räntointäkter på bankmedel och fordringar, utdelningsintäkter samt räntekostnader på lån. Räntekostnader samt räntointäkter 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 fastställts. 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 21,4%, 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

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag.

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. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

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 realiserar, 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 2020.

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 kontraktssenliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktssenliga 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 uppskomst baserat på historik och bedömning av förlustrisk. Fordringar i moderbolag på dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde.

☞

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Denna klass av finansiella instrument utgörs av finansiella tillgångar som innehas 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.

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 2019 och 2020 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.

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 innehas utan avsikt att idka 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 innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet 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 försäljningskostnader. 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 räntekostnaderna under produktionstiden.

Övriga materiella tillgångar

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 framåttriktat 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

Leasing enligt IFRS 16

Från och med 1 januari 2019 tillämpar Kvalitena de nya reglerna för leasingredovisning enligt IFRS 16.

Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer därmed inte att skrivas av. Värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling. Kostnader för tomträttsavgälder redovisas i sin helhet som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med tidigare tillämpning enligt IAS 17.

Koncernen presenterar nyttjanderättstillgångar och leasingskulder som egna poster i balansräkningen.

För leasingavtal med kort leasingperiod eller mindre värde redovisas ej nyttjanderättstillgång respektive leasingskuld utan leasingavgifter för dessa avtal redovisas linjärt över leasingperioden.

Leasegivare

Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till koncernens förvaltningsfastigheter, är sett ur redovisningsperspektiv, att betrakta som leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter samt not 4.

Leasetagare

När ett leasingavtal har tecknats redovisas åtagandet att betala leasingavgifterna som en leasingskuld efter diskontering och rätten att nyttja den underliggande tillgången under leasingperioden redovisas som en tillgång. Avskrivningar på tillgångarna och ränta på leasingskulden redovisas i resultaträkningen. Leasingavgifter redovisas dels som en betalning av ränta, dels som en amortering av leasingskulden. Förändringar i leasingavtalen kan medföra en omvärdering av skulden och en justering av tillgångens redovisade värde.

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 tidvärde och de risker som förknippas med tillgången. Undantag från nedskrivningsprinciperna görs för materiella anläggningstillgångar som innehas för försäljning, förvaltningsfastigheter och uppskjutna skattefordringar som värderas enligt särskilda regler vilket beskrivs på respektive ställen i redovisningsprinciperna.

Utdelningar

Lämnad utdelning

Utdelningar redovisas som minskning av eget kapital och skuld efter det att årsstämman/extra bolagsstämma godkänt utdelningen.

Erhållen utdelning

Se nedan under moderbolagets redovisningsprinciper.

Ersättning 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 tillförlitlig 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 tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse 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.

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 provas 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 förvärvet. I händelse av utdelningar som härrör från vinstmedel som intjänats före förvärvet 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 det fall moderbolaget har rätt att ensamt besluta om värdeöverföringens storlek och moderbolaget, innan dess finansiella rapporter publiceras, fattat beslut beträffande värdeöverföringens storlek.

Leasing

IFRS 16 tillämpas inte i moderföretaget enligt undantaget i RFR2.

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

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 limiter 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 ränta- eller valutarisk). Kvalitenas innehav i noterade och onoterade bolag, som ej klassificeras som intressebolag eller joint venture, klassificeras som tillgångar som kan säljas. En orealiserad 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 +/- 5 resp. +/- 10 procentenheter.

Känslighetsanalys

Mkr	-10,0%	-5,0%	5,0%	10,0%
Förändring värdepapper redovisade till verkligt värde	-56,6	-28,3	28,3	56,6

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 212 mkr (192). Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 4 330 mkr (3 848). I enlighet med Kvalitenas redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 31,7 mkr (33,0) av de räntebärande skulderna redovisats som förutbetalda ränta. Rensat för denna periodisering uppgår således de totala räntebärande skulderna till 4 361 mkr (3 881). Koncernens enskilt största lån utgörs av det säkerhetsställda fastighetslånet om 814 mkr (950) med en fast räntesats om 2,25% (för ytterligare information se not 27). Koncernen hade vid periodens utgång fastförräntade låneavtal om 38,0 % av den totala lånestocken. Redovisat värde uppgår till 1 657 mkr (se not 34) med gällande kapitalbindningsstruktur och givet att det på den svenska marknaden är en rörlig ränta i paritet med Kvalitenas obligationsränta (f.n 6,0%+ Stibor3m), 7,5% för juniora krediter och 2,25% + Stibor3M för seniora krediter, motsvarar vid periodens utgång det verkliga värdet av fastförräntade lån 1 672,5 mkr. Den rörliga räntan på marknaden i USA antas vara 6,5% för ej säkerställda krediter, 8,0% för juniora krediter och 2,73% för seniora krediter. Givet exponeringen vid årets utgång skulle en förändring av marknadsräntan om 100 bps medföra en ökad räntekostnad om 25,8 mkr. Räntebindningsstrukturen vid periodens utgång framgår av nedanstående tabell. Avseende ränteintäkter 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 2020-12-31

Kvalitena koncern

Jämförelsetal föregående år inom parantes.

Förfallotidpunkt (År)	Volym (Mkr)	Snittränta (%)	Andel (%)
2020	- (2 887,2)	-	-
2021	3 056,8 (33,6)	5,1	70,1
2022	824,0 (960,0)	2,3	18,9
2023	74,2 -	5,8	1,7
2024	54,9 -	4,6	1,3
2024-	351,4 -	4,7	8,1
Summa	4 361,3 (3 880,7)	4,5	100,0

Räntebindningsstruktur 2020-12-31

Kvalitena moderbolag

Jämförelsetal föregående år inom parantes.

Förfallotidpunkt (År)	Volym (Mkr)	Snittränta (%)	Andel (%)
2020	- (1 584,9)	-	-
2021	1 494,8 (7,0)	6,8	99,3
2022	10,0 (10,0)	3,0	0,6
2022-	- -	-	-
Summa	1 504,8 (1 601,9)	6,8	100,0

Finansierings, refinansierings- och likviditetsrisk

Kvalitenas direkta finansieringsrisk bedöms som låg då Kvalitena har en soliditet om 39 % (44 %) och bolagets tillgångsmassa till största del består av en väldiversifierad fastighetsportfölj med en betydande andel bostadsfastigheter i Stockholms innerstad, marknadsnoterade innehav 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 2020 framgår på nästkommande sida.

Kapitalbindningsstruktur 2020-12-31

Kvalitena koncern

Jämförelsetal föregående år inom parantes.

Förfallotidpunkt (år)	Lånebelopp (Mkr)		Andel (%)
2020	-	(1 323,2)	-
2021	1 952,7	(539,6)	44,8
2022	1 824,0	(1 960,0)	41,8
2023	74,2	(1,2)	1,7
2024	100,9	-	2,3
2024-	409,5	(56,7)	9,4
Summa	4 361,3	(3 880,7)	100,0

Kapitalbindningsstruktur 2020-12-31

Kvalitena moderbolag

Jämförelsetal föregående år inom parantes.

Förfallotidpunkt (år)	Lånebelopp (Mkr)		Andel (%)
2020	-	(784,9)	-
2021	694,8	(7,0)	46,2
2022	810,0	(810,0)	53,8
2023	-	-	-
2023-	-	-	-
Summa	1 504,8	(1 601,9)	100,0

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 21,2 (21,3) 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 679,6 mkr (260,8) för koncernen samt 610,4 mkr (232,4) för moderbolaget.

Övriga långfristiga skulder ej räntebärande uppgår i koncernen till 3,8 mkr (6,8), varav förfaller senare än fem år efter balansdagen 0 mkr (0) se not 28. För moderbolaget uppgår övriga långfristiga skulder ej räntebärande till 0 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 eventuell 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 bedömma kreditrisken.

Exponering avseende kreditrisk

	Koncern 2020-12-31	Koncern 2019-12-31	Moderbolaget 2020-12-31	Moderbolaget 2019-12-31
Kundfordringar	60 284	54 814	3 073	1 669
Fordringar hos koncernföretag	824 435	1 200 922	1 402 510	1 728 229
Fordringar hos joint venture och intressebolag	353 090	402 466	254 554	321 671
Övriga långfristiga fordringar	89 515	20 438	37 909	-
Övriga kortfristiga fordringar	110 665	141 627	95 299	87 476
Upplupna intäkter	39 155	22 057	24 215	11 886
Likvida medel, kassa och bank	127 063	61 809	92 296	26 440
Summa	1 604 207	1 904 133	1 909 856	2 177 371

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 samt övriga räntebärande fordringar uppgick vid årets utgång till 3,1% (2,65). Redovisat värde bedöms i allt väsentligt motsvaras av verkligt värde.

Nedskrivningar

Akkumulerade nedskrivningar har skett av kundfordringar enligt följande:

Tkr	Koncern 2020	Koncern 2019	Moderbolag 2020	Moderbolag 2019
Kundfordringar	67 087	57 626	5 809	3 037
Reserv osäkra kundfordringar	-6 803	-2 812	-2 736	-1 368
Summa kundfordringar	60 284	54 814	3 073	1 669
Förfallostruktur kundfordringar				
Förfallet 0-29 dgr	35 535	49 423	39	301
Förfallet 30-89 dgr	1 268	450	-	-
Förfallet 90- dgr	30 284	7 753	5 770	2 736
Reserv osäkra kundfordringar	-6 803	-2 812	-2 736	-1 368
Summa kundfordringar	60 284	54 814	3 073	1 669

Kundfordringar äldre än 90 dagar och ej nedskrivna 23,4 mkr (4,9) avses i huvudsak, dels reglerade fordringar eller fordringar där det finns motkrav/rabatt 14,2 mkr (1,0), dels hyresfordran intressebolag/övriga bolag 3,9 mkr (2,0) som regleras genom låneavtal med ägarbolaget 2021 (2020), dels moms avseende nedskrivna fordringar 0,7 mkr (0,1).

Not 4 Intäkternas fördelning

Nettoomsättning

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

Tkr	Koncern 2020	Koncern 2019	Moderbolag 2020	Moderbolag 2019
Hyra bostäder	12 296	12 522	-	-
Hyra lokaler	189 766	191 814	-	-
Hyra garage och parkeringsplatser	1 304	1 375	-	-
Övriga fakturerade tjänster och kostnadsersättningar	5 935	12 473	-	-
Summa nettoomsättning	209 301	218 184	0	0

För räkenskapsåret 2020 uppgick koncernens nettoomsättning till 209,3 mkr (218,2) vilket avser hyresintäkter för uthyrda lokaler och bostäder 202 mkr (204) samt fakturerade tjänster och kostnadsersättningar 5,9 mkr (12,5). I hyresintäkten för lokaler ingår tillägg som debiterats till hyresgäst såsom kostnader för värme, el, fastighetsskatt och indexuppräknings av grundhyran.

Koncernens största hyresgäst 2020, Bring Frigo AB svarade för 20,7 % av årets totala nettoomsättning.

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 6,1 år.

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Årshyra, mkr	Andel
2021	56	35 537	12,4	6,0%
2022	85	14 922	19,9	9,6%
2023	40	23 224	31,8	15,3%
2024	26	22 633	27,9	13,4%
2025	13	18 044	23,4	11,3%
>2025	33	56 541	67,4	32,5%
Delsumma	253	170 902	182,7	88,1%
Bostäder	114	11 315	13,0	6,3%
Vakanser	57	25 587	11,8	5,7%
Summa	424	207 804	207,4	100,0%

Avtalade framtida hyresintäkter	Årshyra, mkr*
Avtalade hyresintäkter år 1	168,6
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	461,8
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	356,5
Delsumma	986,9
Bostäder	13,0
Summa	999,9

* Avser endast bashyra, ej index och eventuella tillägg

Övriga intäkter

Tkr	Koncern 2020	Koncern 2019	Moderbolag 2020	Moderbolag 2019
Resultat vid avyttring av koncernens tillgångar	783	-	-	-
Återförda skulder och reserver	1 690	15 062	-	-
Försäkrings- och kostnadsersättning	592	523	-	-
Övrigt	51	31	-	-
Summa övriga intäkter	3 116	15 616	0	0

Not 5 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick 2020 till 60,2 mkr (59,6). I detta belopp ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt samt indirekta fastighetskostnader för fastighetsadministration såsom hyresadministration, förvaltningskostnader och uthyminskostnader. 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 2020	Koncern 2019	Moderbolag 2020	Moderbolag 2019
El- och värmekostnader	-11 921	-14 058	-	-
Driftskostnader	-10 616	-11 412	-	-
Reparation och underhåll	-18 737	-18 305	-	-
Fastighetsskatt	-8 538	-8 975	-	-
Övriga fastighetskostnader	-10 339	-6 840	-	-
Summa fastighetskostnader	-60 151	-59 590	0	0

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 2020 till 22,5 mkr (25,5) och underhållskostnaderna uppgick till 18,7 mkr (18,3).

Fastighetsskatt

I Sverige är fastighetsskatten en statlig skatt som betalas årsvis 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 1 429 kr (1 377) per lägenhet. Fastighetsskatten uppgick 2020 till 8,5 mkr (9,0).

Övriga fastighetskostnader

I övriga fastighetskostnader ingår kostnader för bland annat fastighetsförsäkring, kostnader för uthyrning och fastighetsadministration, totalt 2020 10,3 mkr (6,8).

Not 6 Medelantal anställda, personalkostnader, pensioner och övrigt

	Koncern 2020	Koncern 2019	Moderbolag 2020	Moderbolag 2019
<i>Medelantal anställda koncernen:</i>				
Män	18	18	-	-
Kvinnor	9	8	-	-
Summa	27	26	0	0

	Koncern 2020-12-31	Koncern 2019-12-31	Moderbolag 2020-12-31	Moderbolag 2019-12-31
<i>Könsfördelning inom företagsledningen:</i>	Kvinnor/män	Kvinnor/män	Kvinnor/män	Kvinnor/män
Styrelseledamöter och Vd	- / 4	- / 4	- / 4	- / 4
Övriga ledande befattningshavare	- / 2	- / 3	- / -	- / -
	- / 6	- / 7	- / 4	- / 4

Tkr	Koncern 2020	Koncern 2019	Moderbolag 2020	Moderbolag 2019
<i>Löner och andra ersättningar:</i>				
Styrelse och verkställande direktör	4 306	2 850	1 000	1 000
Övriga anställda	14 466	14 376	-	-
	18 772	17 226	1 000	1 000
<i>Sociala kostnader:</i>				
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör avgående och tillförordnad	876	519	-	-
Pensionskostnader för övriga anställda	2 826	1 997	-	-
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 467	7 914	-	-
	9 169	10 430	0	0

Ersättningar och övriga förmåner till styrelse och ledande befattningshavare 2020:	Lön/arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
Styrelseordförande, Seth Lieberman	1 000	-	-	1 000
Verkställande direktör (till 2020-04-02), Knut Pousette	1 313	-	429	1 742
Tillförordnad verkställande direktör (från 2020-04-03), Jonas Vestin	1 393	106	370	1 869
Styrelseledamot, Thomas Kjessler	600	68	77	745
Övriga ledande befattningshavare, 2st	1 560	180	719	2 459
	5 866	354	1 595	7 815

Ersättningar och övriga förmåner till styrelse och ledande befattningshavare 2019:	Lön/arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
Styrelseordförande (till 2019-09-09), Ola Andersson	-	-	-	-
Styrelseordförande (från 2019-10-28), Seth Lieberman	1 000	-	-	1 000
Verkställande direktör, Knut Pousette	1 250	-	436	1 686
Styrelseledamot, Thomas Kjessler	600	68	83	751
Övriga ledande befattningshavare, 3st	3 126	298	762	4 186
	5 976	366	1 281	7 623

Avgångsvederlag

Avgående verkställande direktör Knut Pousette kommer att ersättas med avgångsvederlag om arton (18) månadslöner enligt överenskommelse.

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 2020	Koncern 2019	Moderbolag 2020	Moderbolag 2019
Rådek AB				
Revisionsuppdrag	3 215	3 246	1 592	1 675
Övriga tjänster	-	-	-	-
Summa	3 215	3 246	1 592	1 675
Mazars AB				
Revisionsuppdrag	6	19	-	19
Övriga tjänster	-	-	-	-
Summa	6	19	0	19
Övriga bolag				
Revisionsuppdrag	-	14	-	-
Övriga tjänster	-	-	-	-
	0	14	-	-
	3 221	3 279	1 592	1 694

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 2020	Koncern 2019	Moderbolag 2020	Moderbolag 2019
Maskiner och andra tekniska anläggningstillgångar	-1 128	-1 886	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	-1 455	-844	-6	-13
Transportmedel	-1 563	-1 231	-	-
Summa	-4 146	-3 961	-6	-13

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

Tkr	Moderbolag 2020	Moderbolag 2019
Utdelning från koncernföretag	259 428	-
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i koncernföretag	-4 979	97 116
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-66 897	-153 519
Återföring av nedskrivning av andelar koncernföretag	14 973	-
Summa	202 525	-56 403

Kvalitena har erhållit total utdelning från dotterbolag om 259 mkr varav 190 mkr är anteciperad utdelning från dotterbolaget Hedvig Eleonora Holding AB. Resterande utdelning har erhållits från dotterbolagen Kvalitena Danmark AB 61 mkr och från Sveavalvet AB 8 mkr.

Årets förlust avyttrade andelar i koncernföretag avser justerad köpeskilling för avyttrade bolag under 2019, - 5 mkr.

Nedskrivning av andelar i koncernföretag är framförallt hänförligt till bolagen Kvalitena Danmark AB 24,7 mkr, Biskopsuddens fastighetsförvaltning AB 16,2 mkr (59,1), Slottsfabriken Egendomsförvaltning AB 16,4 mkr (22,7) och Kvalitena Sutaren 14 AB 9,4 mkr, total nedskrivning för dessa bolag 66,7 mkr (81,8).

Moderbolagets nedskrivning av andelarna i Kvalitena Danmark AB om totalt ca 25 mkr har skett då moderbolaget erhållit utdelning från dotterbolaget om totalt ca 61 mkr.

Nedskrivning av andelarna i Biskopsuddens fastighetsförvaltning AB 16,2 mkr (59,1) beror på nedskrivning av avslutat fastighetsprojekt.

Nedskrivningen av Slottsfabriken Egendomsförvaltning AB är gjord mot bakgrund av det negativa resultatet i bolaget. Slottsfabriken Egendomsförvaltning AB förväntas generera positiva resultat inom en femårsperiod. R

Not 10 Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag

Tkr	Koncern 2020	Koncern 2019	Moderbolag 2020	Moderbolag 2019
Resultat från andelar i joint venture	13 818	4 774	-	-
Resultat från andelar i intresseföretag	-149 405	85 107	-	-
Utdelning från intresseföretag	-	-	171 500	4 214
Realisationsresultat vid avyttring och avveckling av andelar i intresseföretag	-	-	90 253	-20
Nedskrivning av andelar i intresseföretag	-	-	-154 617	-14 931
Summa	-135 587	89 881	107 136	-10 737

Not 11 Finansiella intäkter / Ränteintäkter och liknande resultatposter

Tkr	Koncern 2020	Koncern 2019
Finansiella intäkter		
Utdelningar	103	4 769
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	-38	-29 156
Ränteintäkter från koncernföretag	24 782	20 432
Ränteintäkter från joint venture och intresseföretag	17 426	19 803
Ränteintäkter, övriga	11 879	5 651
Valutakursdifferenser på fordringar	-740	1 424
Övriga finansiella intäkter	602	5 461
Summa finansiella intäkter	54 014	28 384

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 2020	Moderbolag 2019
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		
Utdelningar	103	4 748
Resultat från försäljning av övriga aktier och andelar	-38	-4 250
Nedskrivning av övriga aktier och andelar	-76 776	-40 332
Återföring av nedskrivning av övriga aktier och andelar	-	15 426
Nedskrivning av fordringar	-4 156	-1 834
Summa resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	-80 867	-26 242

Moderbolagets resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar avser i huvudsak resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav.

Tkr	Moderbolag 2020	Moderbolag 2019
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter från koncernföretag	42 236	37 158
Ränteintäkter från joint venture och intresseföretag	13 624	17 189
Ränteintäkter, övriga	11 504	4 102
Valutakursdifferenser på fordringar	-718	1 424
Finansiella intäkter från koncernföretag	335	371
Övriga finansiella intäkter	582	3 067
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	67 563	63 311

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 2020	Koncern 2019
Finansiella kostnader		
Räntekostnader till joint venture och intresseföretag	-654	-442
Räntekostnader	-211 147	-191 541
Nyttjanderättskostnader, tomträtter	-2 218	-1 832
Kostnad vid lösen av obligationslån	-	-8 510
Nedskrivning av övriga aktier och andelar	-76 776	-
Nedskrivning av fordringar	-9 532	-4 663
Pantbrevskostnader och liknande finansiella kostnader	-2 520	-1 893
Övrigt	-3 084	-1 713
Summa finansiella kostnader	-305 931	-210 594

Finansiella kostnader är till övervägande del kostnader som uppstår för koncernens räntebärande lån. I koncernens räntekostnader om 211,1 mkr (192,0) ingår dels direkta räntekostnader om 195,6 mkr (169,8) samt 15,5 mkr (22,2) i periodiserade upplåningskostnader. I förra årets finansiella kostnader har koncernen belastats med 8,5 mkr i samband med återköp av obligationslån om 460 mkr. I koncernen har kostnadsförts 2,5 mkr (1,9) avseende uttag av pantbrev och övriga upplåningskostnader i samband med nyupplåning.

Tkr	Moderbolag 2020	Moderbolag 2019
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader till koncernföretag	-3 262	-474
Räntekostnader till joint venture och intresseföretag	-304	-92
Räntekostnader	-128 224	-109 008
Kostnad vid lösen av obligationslån	-	-8 510
Valutakursdifferenser på skulder	-15	-
Övrigt	-3 503	-1 785
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-135 308	-119 869

Räntekostnader och liknande resultatposter är till övervägande del kostnader som uppstår för moderbolagets räntebärande lån. I moderbolagets räntekostnader om 131,8 mkr (109,6) ingår dels direkta räntekostnader om 120,9 mkr (91,5) samt 10,9 mkr (18,1) i periodiserade upplåningskostnader.

Not 13 Bokslutsdispositioner

Tkr	Moderbolag 2020	Moderbolag 2019
Erhållna koncernbidrag	33 118	82 950
Lämnade koncernbidrag	-19 240	-15 042
Moderbolaget totalt	13 878	67 908

Not 14 Skatt på årets resultat

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Den aktuella skatten har beräknats efter gällande skattesats i Sverige 21,4 procent (21,4). Den uppskjutna skatten har värderats till 20,6 procent, den skattesats som gäller den dag som skatten beräknas realiseras. 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. För skillnaden mellan dessa värden har uppskjuten skatt uppbokats med 20,6 procent beroende på när de beräknas uppkomma. Avsikten är att beakta framtida skattekonsekvenser vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag.

Tkr	Koncern 2020	Koncern 2019	Moderbolag 2020	Moderbolag 2019
Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt				
Aktuell skatt				
Årets skatteintäkt / skattekostnad	-6 761	-896	-	-
Summa aktuell skatt	-6 761	-896	-	-
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skattekostnad eller skatteintäkt:				
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	21	-3 478	-	-
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-1 291	7 880	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-14 456	-42 531	-	-
Summa uppskjuten skatt	-15 726	-38 129	-	-
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	-22 488	-39 025	-	-
Avstämning av redovisad skatt utifrån skattekostnader				
Resultat före skatt	-246 120	104 366	125 401	-147 136
Avstämning av effektiv skatt				
Skatt enligt gällande skattesats 21,4%	52 670	-22 334	-26 836	31 487
Skatt hänförlig till tidigare år	-927	-353	-	-
Effekt av ej uppbokade underskottsavdrag	-10 328	-4 619	-2 942	-
Värdering av tidigare års skattemässiga underskott	6	2 928	-	-
Nyttjat underskott där uppskjuten skattefordran inte varit bokförd	687	8 400	-	4 490
Skatteeffekt värdeförändring fastigheter	13 840	-12 983	-	-
Effekt av ej skattepliktigt resultat försäljning koncernbolag/fastigheter	-	-	-1 066	20 783
Effekt av ej skattepliktig utdelning från dotterföretag	-	-	55 518	-
Effekt av resultat från andelar i intresseföretag	-29 016	19 235	56 015	898
Effekt av ej avdragsgill nedskrivning andelar dotterföretag och intresseföretag	-	-	-44 200	-36 049
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0	5	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntenetton	-22 834	-17 633	-13 783	-10 836
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-27 269	-12 337	-22 706	-10 773
Skatteeffekt omräkning till 20,6% från 21,4%	680	716	-	-
Övriga poster	3	-50	-	-
Redovisad skatt	-22 488	-39 025	0	0

Not 15 Förvaltningsfastigheter

Tkr	Koncern 2020	Koncern 2019
Förvaltningsfastigheter		
Ingående balans	4 429 650	4 253 779
Nya förvärv av fastigheter via förvärv av dotterbolag samt direktinvestering	1 244 201	783 362
Investeringar i befintliga fastigheter	177 921	214 464
Försäljningar av fastigheter via försäljning av dotterbolag	-611 502	-975 144
Värdeförändring *	93 703	153 189
Utgående redovisat värde	5 333 973	4 429 650

* Total värdeförändring i resultaträkningen uppgår till 93 703 tkr (153 189) varav 55 680 tkr (156 745) avser värdeförändringar av kvarstående fastigheter och 38 023 tkr (- 3 556) värdeförändring motsvarande resultat vid avyttring av fastigheter.

Koncernens förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdeökning. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs vid utgången av räkenskapsåret 2020 av 76 stycken fastigheter, varav 45 st belägna i USA. Huvuddelen av fastigheterna i Sverige har värderats externt av Newsec Sweden AB och huvuddelen av fastigheterna i USA av Equity Development Systems Ltd enligt nedan.

Tkr	Koncern 2020-12-31	Koncern 2019-12-31
Förvaltningsfastigheter enligt		
Extern värdering	5 353 344	4 325 650
Intern värdering	-	115 000
Intern bedömning	850	-
Justering för pågående projekt och framtida ombyggnationer mm	-20 221	-11 000
Utgående redovisat värde	5 333 973	4 429 650

Huvudparten av koncernens fastigheter är värderade under oktober 2020 till och med december 2020 dvs i nära anslutning till 31 december 2020. Några av fastigheterna värderades externt i perioden december 2019 - maj 2020, 1 077,2 mkr, men har enligt intern genomgång bedömts ha i stort sett oförändrade värden per 31 december 2020.

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 s k 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 trettio sex år (viktade snittet för perioden uppgick till 12,4 år). Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad.

Värderingsparametrar per 2020-12-31

	Min	Max	Viktat snitt
Inflationsantagande, %	2,0	2,0	2,0
Vakansantagande, %	0,0	18,0	4,8
Avkastningskrav, %	1,1	23,8	5,1
Kalkylränta, %	3,0	11,7	5,8
Kalkylperiod, år	5,0	36,0	12,4

Känslighetsanalys

Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Kvalitena koncernens genomsnittliga viktade avkastningskrav per 31 december 2020 skulle en förändring om 5 procent av det implikerade driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 255,4 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 459,3 mkr nedåt och 560,0 mkr uppåt (alla andra värdepåverkande antagande antas i känslighetsanalysen vara oförändrade) enligt nedan tabell:

	Förändring av driftnetto					
	mkr	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
Förändring av direktavkastningskrav	-0,50%	276,6	418,3	560,0	701,7	843,4
	-0,25%	-3,2	131,1	265,4	399,8	534,1
	0,00%	-255,4	-127,7	0,0	127,7	255,4
	0,25%	-483,8	-362,1	-240,5	-118,8	2,9
	0,50%	-691,7	-575,5	-459,3	-343,1	-226,9

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

	Koncern 2020	Koncern 2019
<i>Påverkan på periodens resultat</i>		
Fastighetsintäkter	203 366	205 711
Fastighetskostnader för förvaltningsfastigheter som genererar fastighetsintäkter	-60 148	-59 332
Fastighetskostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererar fastighetsintäkter	-2	-257

Not 16 Materiella anläggningstillgångar/ Inventarier

Tkr	Koncern 2020-12-31	Koncern 2019-12-31	Moderbolag 2020-12-31	Moderbolag 2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	31 291	27 220	1 484	994
Investeringar	14 819	1 111	488	490
Finansiella leasingavtal fordon IFRS 16	-1 408	5 246	-	-
Förvärv dotterbolag	27 403	251	-	-
Avyttring dotterbolag	-	-283	-	-
Försäljningar och utrangeringar	-9 173	-2 253	-863	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 932	31 292	1 109	1 484
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 030	-11 643	-982	-968
Finansiella leasingavtal fordon IFRS 16	3 135	-2 362	-	-
Förvärv dotterbolag	-21 134	-11	-	-
Försäljningar och utrangeringar	4 110	915	-	-
Avyttring dotterbolag	-	31	-	-
Årets avskrivningar	-4 146	-3 961	-6	-13
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 065	-17 031	-988	-981
Utgående redovisat värde	27 867	14 261	121	503

Not 17 Tillgångar och skulder med nyttjanderätt tomträtt/arrende

I nedanstående tabeller presenteras koncernens identifierade tillgångar med nyttjanderätt samt skulder för nyttjanderättstillgångar i enlighet med IFRS 16. Förändringen i redovisningsstandard från IAS 17 till IFRS 16 innebär att avtal för tomträtter och arrenden ska upptas i balansräkningen till ett beräknat nuvärde av framtida avgifter. Vi nuvärdeberäkning används för tomträtter och arrenden en diskonteringsränta om 3,25 procent. I resultaträkningen redovisas tomträttsavgälden som en finansiell kostnad istället för att som tidigare redovisas som en fastighetskostnad. Övriga leasingavtal har redovisats i posten materiella anläggningstillgångar se ovan not 16. Leasingkostnaden för dessa har delats upp i en avskrivningskomponent samt en räntekomponent.

Nyttjanderättstillgångar, tomträtter

Tkr	Koncern 2020-12-31	Koncern 2019-12-31
Ingående redovisat värde per 1 januari 2020 (2019)	91 195	106 311
Tillkommande avtal förvärv dotterbolag	-	14 503
Förändring befintliga avtal	256	-
Avgående avtal avyttring dotterbolag	-	-29 619
Utgående redovisat värde	91 451	91 195

Skuld nyttjanderättstillgångar

Tkr	Koncern 2020-12-31	Koncern 2019-12-31
Ingående redovisad skuld per 1 januari 2020 (2019)	91 195	106 311
Tillkommande avtal förvärv dotterbolag	-	14 503
Förändring befintliga avtal	256	-
Avgående avtal avyttring dotterbolag	-	-29 619
Utgående redovisat värde	91 451	91 195

Förfallostruktur skuld nyttjanderättstillgångar

Tkr	Koncern 2020-12-31	Koncern 2019-12-31
1 år	2 856	2 848
Mellan år 2 och 5	10 895	10 864
Senare än 5 år	77 700	77 483
Utgående redovisat värde	91 451	91 195

Not 18 Andelar i koncernföretag

Tkr	Moderbolag 2020-12-31	Moderbolag 2019-12-31
Ingående redovisat värde	919 380	671 421
Förvärv och tillskott	740 178	386 298
Avyttringar och återbetalda tillskott	-65	-9 592
Omklassificeringar, intresseföretag	-	24 772
Nedskrivningar	-66 897	-153 519
Återföring av nedskrivningar	14 973	-
Utgående redovisat värde	1 607 569	919 380

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 2020-12-31	
Kvalitena Industrier AB	556698-1386	Stockholm	1 000	100	120 280
Slottsfabriken Egendomsförvaltning AB	556029-2988	Stockholm	3 006	100	14 450
Kvalitena Sutaren 14 AB	556972-1193	Stockholm	50 000	100	5 877
Biskopsuddens fastighetsförvaltning AB	556589-4986	Stockholm	1 000	100	62 458
Kvalitena Kvarnholmen AB	559053-5224	Stockholm	35 000	70	112 235
Campus Järfälla AB	559012-0324	Stockholm	50 000	100	50
Internationella skolan Kvarnholmen AB	559046-8657	Stockholm	50 000	100	50
Allmänna Sverige AB	559069-8741	Stockholm	50 000	100	3 450
Hedvig Eleonora Holding AB	559089-3227	Stockholm	50 000	100	321 050
Kvalitena Asset Management AB	559067-6200	Stockholm	50 000	100	33 837
Kvalitena Industrifastigheter Holding AB	559113-2765	Stockholm	50 000	100	8 799
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	24 599
Fastighets AB Idbäcken	556857-0088	Stockholm	50 000	100	41 413
TTF Invest AB	556672-8860	Stockholm	6 000	100	357
SP Skölden AB	556818-4468	Stockholm	500	100	14 817
Kvalitena Kylskåpet Holding AB	559145-1793	Stockholm	50 000	100	60 050
Kvalitena Industrifastigheter 2 Holding AB	559159-7447	Stockholm	50 000	100	4 236
Kvalitena Ragde Holding AB	559175-6605	Stockholm	25 000	50*	10 025
Sveavalvet AB	559065-7010	Stockholm	29 500	59	102 728
Kvalitena Industrihus Örebro Holding AB	559209-5748	Stockholm	35 000	70	9 835
Replösa Holding AB	559195-0703	Stockholm	50 000	100	4 422
Tunabackar Utveckling AB	556922-4354	Stockholm	500	100	24 389
Kvalitena Märsta Fastighets Holding AB	559217-9153	Stockholm	50 000	100	4 050
Kvalitena Industrihus Umeå AB	559202-3096	Stockholm	33 500	67	20 803
Thetruck Holding AB	559205-5361	Stockholm	50 000	100	7 350
Kvalitena Danmark AB	556987-1055	Stockholm	800	80	27
IFly Hangar 7 AB	559232-4403	Stockholm	50 000	100	69 290
Kvalitena Bro-Skällsta AB	559248-8232	Stockholm	25 000	100	24 425
Skövde Vidar 1 AB	556707-4561	Stockholm	1 000	100	68 120
H4T I BV	63613883	Haag Holland	100	100	433 996
Utgående redovisat värde					1 607 569

* 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 (%)	
Huntyard Invest AB	556804-9463	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 Falkis 6	559073-6848	Stockholm	50	100
Fastighetsaktiebolaget Valis 14	559073-6798	Stockholm	50	100
EDA Företagsservice AB	556672-2905	Stockholm	1 000	100
Kvalitena Kylskåpet AB	559145-1785	Stockholm	50 000	100
Pilfast AB	559175-6613	Stockholm	25 000	50
VK Projektfastigheter Holding AB	559159-7439	Stockholm	25 000	50*
VK Projektfastigheter AB	559159-7462	Stockholm	25 000	50
Sveavalvet Luleå AB	556895-0207	Sundsvall	295	59
Fastighets AB Lerum	559065-7036	Stockholm	295	59
Fastighets AB Ledgripen	559066-4495	Stockholm	295	59
Fastighets AB Torrekulla	559066-4545	Stockholm	295	59
Sveavalvet Flen AB	556988-9131	Sundsvall	595	59
Fastighetaktiebolaget Tingsryd Ö2	556654-5934	Sundsvall	590	59
Kvalitena Mårsta Fastighets AB	556571-2006	Stockholm	1 000	100
Kvalitena Industrihus Umeå Holding AB	559202-3088	Stockholm	33 500	67
Kvalitena Industrihus Örebro AB	559194-3484	Stockholm	35 000	70
Bista Fastighets AB	556964-1508	Örebro	350	70
CONWORK FASTIGHETER AB	559080-5239	Upplands-Bro	500	100
H4T II BV	63614480	Haag, Holland	100	100
SVEA Real Estate Group, LLC	30-0954007	Austin, USA	100	100
SVEA Magnolia I LLC	81-4077946	Austin, USA	100	100
SVEA Magnolia II LLC	81-4098214	Austin, USA	100	100
SVEA Magnolia III LLC	81-4108709	Austin, USA	100	100
SVEA Industrial Holdings LLC	81-4139396	Austin, USA	100	100
SVEA Transportation LLC	83-0917108	Austin, USA	100	100
SVEA Management LLC	81-4145068	Austin, USA	100	100
SVEA Industrial I LLC	82-0742240	Austin, USA	100	100
SVEA Industrial II LLC	82-1333732	Austin, USA	100	100
SVEA Industrial III LLC	82-1527018	Austin, USA	100	100
SVEA Industrial IV LLC	82-4866119	Austin, USA	100	100
SVEA Industrial V LLC	35-2656935	Austin, USA	100	100
SVEA Industrial VI LLC	32-0582876	Austin, USA	100	100
SVEA Industrial VII LLC	36-4936348	Austin, USA	100	100
SVEA Industrial IX LLC	61-1928430	Austin, USA	100	100
SVEA Industrial X LLC	37-1940204	Austin, USA	100	100
SVEA DB Holdings LLC	84-4678311	Austin, USA	100	100
DHA KA350 LLC	84-4136630	Austin, USA	99	99

* 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	Hedvig Eleonora Fastighets AB		Kvalitena Kvarnholmen AB		Kvalitena Ragde Holding AB	
	20%		30%		50%	
Nedan visas finansiell information i sammandrag för varje dotterföretag som har innehav utan bestämmande inflytande som är väsentliga för koncernen.						
Tkr	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Balansräkning i sammandrag						
Anläggningstillgångar	263 898	258 718	410 000	247 860	232 000	232 171
Omsättningstillgångar	277	446	6 830	5 302	26 857	13 440
Summa tillgångar	264 175	259 164	416 830	253 162	258 857	245 611
Långfristiga skulder	129 048	128 046	57 280	67 596	13 074	20 456
Kortfristiga skulder	1 060	801	191 542	90 577	169 650	149 314
Summa skulder	130 108	128 847	248 822	158 173	182 724	169 770
Nettotillgångar	134 067	130 317	168 008	94 989	76 133	75 841
Nettotillgångar exklusive villkorade aktieägartillskott	77 067	73 317	55 808	27 989	56 133	55 841
Villkorade aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	10 000	10 000
Akkumulerat Innehav utan bestämmande inflytande	15 413	14 663	16 742	8 397	38 066	37 921
Rapport över totalresultat						
Intäkter	3 703	3 774	5 731	6 259	12 882	13 984
Årets resultat	3 750	6 798	27 819	14 925	292	34 629
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	3 750	6 798	27 819	14 925	292	34 629
Resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande inklusive korrigering föregående år	750	1 360	8 346	4 478	146	17 315
Avyttring av Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
Utdelning utbetald till Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
Kassaflöde i sammandrag						
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 453	1 968	11 953	14 322	11 648	-2 037
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-317	-3 271	-118 184	-70 892	-24 200	-1 637
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 300	900	106 564	56 123	16 625	-1 029
Ökning/minskning av likvida medel	-164	-403	333	-447	4 073	-4 703

Innehav utan bestämmande inflytande	Sveavalvet AB		VK Projektfastigheter Holding AB		Kvalitena Industris Örebro Holding AB	
	41%		50%		30%	
Tkr	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	
Balansräkning i sammandrag						
Anläggningstillgångar	315 117	318 077	27 000	26 042	42 000	
Omsättningstillgångar	6 985	23 600	532	1 784	3 090	
Summa tillgångar	322 102	341 677	27 532	27 826	45 090	
Långfristiga skulder	39 420	94 604	2 958	4 115	1 216	
Kortfristiga skulder	81 374	32 389	14 548	15 248	24 608	
Summa skulder	120 794	126 993	17 506	19 363	25 824	
Nettotillgångar	201 308	214 684	10 026	8 463	19 266	
Nettotillgångar exklusive villkorade aktieägartillskott	101 308	114 684	3 626	2 063	5 266	
Villkorade aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	3 200	3 200	4 200	
Akkumulerat innehav utan bestämmande inflytande	41 536	47 020	5 013	4 232	5 780	
Rapport över totalresultat						
Intäkter	15 932	15 554	1 967	2 009	2 588	
Årets resultat	374	48 362	1 563	590	5 216	
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	
Summa totalresultat	374	48 362	1 563	590	5 216	
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	153	19 876	781	295	1 565	
Utdelning utbetald till innehav utan bestämmande inflytande	5 638	-	-	-	-	
Kassaflöde i sammandrag						
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 944	14 740	1 187	-338	-439	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 058	3 865	-765	-	-31 774	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 976	-12 748	-419	-259	32 279	
Ökning/minskning av likvida medel	-8 090	5 857	3	-597	66	

Innehav utan bestämmande inflytande	Kvalitena Industrihus Umeå AB 33%		Kvalitena Danmark AB 20%	
Tkr	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Balansräkning i sammandrag				
Anläggningstillgångar	169 000	133 000	-	-
Omsättningstillgångar	28 197	9 088	733	76 725
Summa tillgångar	197 197	142 088	733	76 725
Långfristiga skulder	14 411	8 158	-	-
Kortfristiga skulder	94 975	72 155	699	30
Summa skulder	109 386	80 313	699	30
Nettotillgångar	87 811	61 775	34	76 695
Nettotillgångar exklusive villkorade aktieägartillskott	58 811	30 775	34	76 695
Villkorade aktieägartillskott från innehav utan bestämmande	10 230	10 230	-	-
Accumulerat innehav utan bestämmande inflytande	28 978	20 386	7	15 339
Rapport över totalresultat				
Intäkter	13 865	11 670	-	-
Årets resultat	26 035	30 726	-16	-
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	26 035	30 726	-16	0
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande	8 592	10 140	-3	-
Utdelning utbetald till innehav utan bestämmande	-	-	15 329	-
Kassaflöde i sammandrag				
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 940	-12 652	-118	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-30 805	-80 758	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	28 200	91 000	-	-
Ökning/minskning av likvida medel	335	-2 410	-118	0

Not 19 Andelar i joint venture och intresseföretag

Tkr	Koncern 2020-12-31	Koncern 2019-12-31	Moderbolag 2020-12-31	Moderbolag 2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	937 932	889 808	403 053	431 718
Förvärv	21 146	14 286	21 109	14 249
Lämnade tillskott	184 604	37 607	163 864	26 917
Återbetalda tillskott	-	-30 078	-	-30 078
Resultatandel	-135 587	89 881	-	-
Avyttringar	-301 469	-43	-159 766	-50
Utdelningar	-171 500	-4 214	-	-
Nedskrivning/återföring nedskrivning	-	-	-154 617	-14 931
Omklassificeringar	65 843	-59 315	-	-24 772
Utgående redovisat värde	601 070	937 932	273 643	403 053
Andelar i joint venture				
Barken Bostadsutveckling Fastighets AB	38 658	31 421	10 386	9 386
Green Deer Holding AB	35 550	27 969	-	-
Utgående redovisat värde joint venture	74 208	59 390	10 386	9 386
Andelar i Intresseföretag				
Swerot Nordic AB	7 411	6 833	7 411	6 833
Nacka Skarpnäs Fastigheter AB	7 569	7 517	7 500	7 500
Fendea AB	178 595	101 254	101 475	101 475
Sternen Stenhus Fastigheter AB	-	530 191	-	138 149
Skokloster Service AB	472	576	472	576
Svenskt Industrifv AB	53 037	71 127	53 037	71 127
Jitech AB	6 590	7 092	6 590	7 092
Kuststaden Projektutveckling AB	51 413	72 842	25 218	25 218
Ebba Braheskolan AB	202	291	25	25
Svenska Samhällsfastigheter AB	50 074	29 440	24 964	19 993
Fastighets AB Halla	-	25 188	-	287
Gåno Fastigheter i Enköping AB	25	31	25	25
Scutus AB	15 000	15 000	15 000	15 000
Broadgate Asset Management AB	4 667	4 290	387	387
KPU Bostadsförvaltning AB	28 075	-	27	-
Fastighets AB Brynäs	22 249	-	21 126	-
Aqua-W Fishing & Hunting AB	0	0	-	-
Svenska Schakt AB	0	0	-	-
Foodster AB	0	0	-	-
Norrforon Holding AB	39 526	8 987	-	-
Vin & Spritlagret i Nyköping AB	0	0	-	-
Aktiebolaget Södervik Bruk Holding	0	0	-	-
Stigtomta Kvarn Nyköping AB	1 944	1 865	-	-
Etebra Holding AB	645	371	-	-
Partim Holding AB	162	115	-	-
Svenska Hyresmaskin AB	0	0	-	-
Widforss Shooting AB	287	57	-	-
Gnesta Jakt & Fiske AB	25	25	-	-
Choki AB	62 452	-	-	-
Choki International AB	36	-	-	-
Huntyard & Aqua W AB	0	0	-	-
Reserv nedskrivning andelar intresseföretag	-3 594	-4 550	-	-
Utgående redovisat värde Intresseföretag	526 862	878 542	263 257	393 667
Utgående redovisat värde joint venture och intresseföretag	601 070	937 932	273 643	403 053

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:

2020

Företag	Organisationsnummer/ Säte	Kapitalandel	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Redovisat värde
Barken Bostadsutveckling Fastighets AB	559067-6192 Stockholm	50	143 191	-104 534	3 955	6 237	38 658
Green Deer Holding AB	556980-0153 Stockholm	47	186 016	-150 465	343 418	7 581	35 550
Joint venture			329 207	-254 999	347 373	13 818	74 208
Swerot Nordic AB	556833-0426 Stockholm	50	14 496	-7 086	30 232	577	7 411
Nacka Skarpnäs Fastigheter AB	556831-3661 Stockholm	50	7 645	-77	0	52	7 569
Fendea AB	556946-9330 Stockholm	48,36	254 396	-75 801	0	77 341	178 595
Sternen Stenhus Fastigheter AB	556975-6496 Stockholm	-	-	-	-	-128 741	-
Skokloster Service AB	556349-8871 Stockholm	49	936	-464	698	-104	472
Svenskt Industriflyg AB	556473-2161 Stockholm	50	362 765	-309 728	153 306	-153 090	53 037
Jitech AB	556382-9927 Tingsryd	30	18 713	-12 123	50 475	-2 001	6 590
Kuststaden Projektutveckling AB	559089-1205 Oskarshamn	8,45	136 823	-85 410	2 653	-21 430	51 413
Ebba Braheskolan AB	559046-8624 Stockholm	50	3 389	-3 187	26 835	-89	202
Svenska Samhällsfastigheter AB	559128-6942 Stockholm	24,4	111 514	-61 440	3 971	15 663	50 074
Fastighets AB Halla	559066-4537 Stockholm	-	-	-	-	-1 146	-
Gåno Fastigheter i Enköping AB	559175-5615 Enköping	49,8	1 554	-1 529	111	-6	25
Scutus AB	556910-4663 Stockholm	50	18 645	-3 645	12 401	-	15 000
Broadgate Asset Management AB	556656-3721 Stockholm	38,68	29 346	-24 679	8 120	377	4 667
KPU Bostadsförvaltning AB	559228-4458 Oskarshamn	10,77	140 591	-112 516	8 385	54 175	28 075
Fastighets AB Brynäs	559066-4511 Stockholm	50	25 828	-3 579	0	1 123	22 249
Aqua-W Fishing & Hunting AB	556753-0877 Stockholm	50	48	-48	0	-	0
Svenska Schakt AB	556375-1154 Stockholm	58,76	5 858	-5 858	108	-	0
Foodster AB	556980-3395 Nyköping	49	1 858	-1 858	3 759	-1 075	0
Norrforon Holding AB	559020-2486 Urmeå	50	157 353	-117 827	284 917	30 539	39 526
Vin & Spritlagret i Nyköping AB	556810-3724 Nyköping	49	659	-659	82	-200	0
Aktiebolaget Södervik Bruk Holding	556437-8791 Katrineholm	50	19	-19	46	-	0
Stigtomta Kvarn Nyköping AB	559002-7362 Nyköping	30	3 125	-1 181	2 808	79	1 944
Etebra Holding AB	559122-2806 Jönköping	30	3 496	-2 852	11 611	274	645
Partim Holding AB	559129-8806 Enköping	50	1 404	-1 243	-	46	162
Svenska Hyresmaskin AB	556982-2611 Järfälla	45	2 425	-2 425	4 441	-	0
Widforss Shooting AB	559132-8538 Sigtuna	50	1 097	-810	2 712	231	287
Choki AB	559074-7720 Stockholm	33,5	75 618	-13 167	512	-22 000	62 452
Choki International AB	559262-2764 Stockholm	36,5	37	-	-	-	37
Gnesta Jakt & Fiske AB	559117-7307 Gnesta	49	1 879	-1 855	2 390	-	24
Huntyard & Aqua W AB	556813-8662 Stockholm	20	-	-	-	-	0
Reserv nedskrivning andelar intresseföretag				-3 594			-3 594
Intresseföretag			1 381 519	-854 658	610 570	-149 405	526 862
Joint venture och intresseföretag			1 710 726	-1 109 656	957 943	-135 587	601 070

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

2019 Företag	Organisationsnummer/ Säte		Kapitalandel (%)	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Redovisat värde
Barken Bostadsutveckling Fastighets AB	559067-6192	Stockholm	50	164 196	-132 776	4 205	2 236	31 421
Green Deer Holding AB	556980-0153	Stockholm	47	188 261	-160 293	308 785	2 538	27 969
Joint venture				352 458	-293 068	312 990	4 774	59 390
Stencap Holding AB i likvidation	556684-0954	Stockholm	-	-	-	-	-20	-
Swerot Nordic AB	556833-0426	Stockholm	50	13 522	-6 689	22 215	-7 237	6 833
Nacka Skarpnäs Fastigheter AB	556831-3661	Stockholm	50	7 753	-236	0	-23	7 517
Fendea AB	556946-9330	Stockholm	48,36	154 574	-53 320	0	18	101 254
Kvalitena Danmark AB	556987-1055	Stockholm	-	-	-	-	-8 906	-
Sterner Stenhus Fastigheter AB	556975-6496	Stockholm	49	1 090 399	-560 208	86 546	70 373	530 191
Skokloster Service AB	556349-8871	Stockholm	49	1 618	-1 043	723	-571	576
Svenskt Industriflyg AB	556473-2161	Stockholm	50	433 499	-362 372	126 073	-6 313	71 127
Jitech AB	556382-9927	Tingsryd	30	21 503	-14 412	65 637	-986	7 091
Kuststaden Projektutveckling AB	559089-1205	Oskarshamn	17,07	252 087	-179 245	17 429	15 898	72 842
Ebba Braheskolan AB	559046-8624	Stockholm	50	2 909	-2 618	19 576	69	291
Svenska Samhällsfastigheter AB	559128-6942	Stockholm	24,4	63 931	-34 491	3 071	-3 576	29 440
Fastighets AB Halla	559066-4537	Stockholm	33,4	92 873	-67 665	1 004	24 921	25 188
Gåno Fastigheter i Enköping AB	559175-5615	Enköping	49,8	1 575	-1 544	118	-1	31
Scutus AB	556910-4663	Stockholm	50	19 136	-4 136	12 219	-	15 000
Broadgate Asset Management AB	556656-3721	Stockholm	38,68	23 715	-19 425	1 092	1 862	4 290
Aqua-VV Fishing & Hunting AB	556753-0877	Stockholm	50	6 012	-6 012	-	-	0
Svenska Schakt AB	556375-1154	Stockholm	58,76	6 804	-6 804	4 893	-	0
Foodster AB	556990-3395	Nyköping	49	1 378	-1 378	3 080	-1 600	0
Norrforon Holding AB	559020-2486	Umeå	50	133 771	-124 784	324 018	4 664	8 987
Vin & Spritlagret i Nyköping AB	556810-3724	Nyköping	49	663	-663	128	-	0
Aktiebolaget Södervik Bruk Holding	556437-8791	Katrineholm	50	17	-17	-	-1	0
Stigtomta Kvarn Nyköping AB	559002-7362	Nyköping	30	3 172	-1 306	1 985	20	1 866
Etebra Holding AB	559122-2806	Jönköping	30	3 546	-3 175	9 020	70	371
Partim Holding AB	559129-8806	Enköping	50	1 335	-1 219	-	45	116
Svenska Hyresmaskin AB	556982-2611	Järfälla	45	2 966	-2 966	4 632	-3 639	0
Widforss Shooting AB	559132-8538	Sigtuna	50	725	-669	1 441	-158	57
Gnesta Jakt & Fiske AB	559117-7307	Gnesta	49	24	-	-	-	24
Huntyard & Aqua W AB	556813-8662	Stockholm	20	-	-	-	-	0
Reserv nedskrivning andelar intresseföretag				-	-4 550	-	-	-4 550
Intresseföretag				2 339 510	-1 460 967	704 900	85 107	878 542
Joint venture och Intresseföretag				2 691 968	-1 754 035	1 017 889	89 881	937 932

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

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i Joint venture och Intresseföretag

Företag	Organisationsnummer/Säte		Kapitalandel (%)	Bokfört värde 2020-12-31
Swerot Nordic AB	556833-0426	Stockholm	50,00	7 411
Nacka Skarpnäs Fastigheter AB	556831-3661	Stockholm	50,00	7 500
Fendea AB	556946-9330	Stockholm	48,36	101 475
Skokloster Service AB	556349-8871	Stockholm	49,00	472
Svenskt Industriflyg AB	556473-2161	Stockholm	50,00	53 037
Jitech AB	556382-9927	Tingsryd	30,00	6 590
Kuststaden Projektutveckling AB	559089-1205	Oskarshamn	8,45	25 218
Ebba Braheskolan AB	559046-8624	Stockholm	50,00	25
Barken Bostadsutveckling Fastighets AB	559067-6192	Stockholm	50,00	10 386
Svenska Samhällsfastigheter AB	559128-6942	Stockholm	24,40	24 964
Gåno Fastigheter i Enköping AB	559175-5615	Enköping	49,80	25
Scutus AB	556910-4663	Stockholm	50,00	15 000
Broadgate Asset Management AB	556656-3721	Stockholm	38,68	387
KPU Bostadsförvaltning AB	559228-4458	Oskarshamn	10,77	27
Fastighets AB Brynäs	559066-4511	Stockholm	50,00	21 126
Utgående redovisat värde				273 643

Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Tkr		Koncern 2020-12-31	Koncern 2019-12-31	Moderbolag 2020-12-31	Moderbolag 2019-12-31
Ingående redovisat värde		787 792	453 941	286 020	286 582
Förvärv och tillskott		145 156	148 513	117 819	78 017
Värdeförändringar i övrigt total resultat		-214 560	265 917	-	-
Försäljningar		-9 198	-55 673	-9 199	-55 673
Omklassificeringar		-65 934	-	-	-
Nedskrivningar		-76 776	-40 332	-76 776	-40 332
Återföring nedskrivningar		-	15 426	-	15 426
Utgående redovisat värde		566 480	787 792	317 864	286 020

		Koncern 2020-12-31	Moderbolag 2020-12-31
Noterade aktieinnehav	Antal aktier, kapitalandel		
Scandi Standard AB (publ)	700 000 st, 1,06%	48 160	32 500
MAHA Energy AB	21 288 327 st, 20,95%	316 770	137 124
Dome Energy AB (publ)	1 735 794 st, 23,51%	3 888	3 888
	31 871 795 st Teckningsoption		
Dome Energy AB (publ)	5	-	-
Volvo B	102 000 st	19 768	14 986
Hennes & Mauritz B	30 000 st	5 160	5 160
Atlas Copco A	11 000 st	4 632	2 610
Epiroc A	11 000 st	1 646	870
		400 024	197 138

Kvalitenas innehav i MAHA Energy, 20,95% 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	14 200 000 st, 21,78%	0	0
Vimmerby E-Handel AB (publ) fd Intropis AB	5 765 520 st, 10,62%	0	0
Axxonen Holding AB (publ)	293 133 st, 3,0%	0	0
Apikal Holding AB	7 500 st, 15%	8	8
GC CRU Aktiebolag	4 869 st, 2,03%	1 500	1 500
Bajen Bandy AB	150 000 st, 65,2%*	0	0
TMPL Solutions AB	3 058 617 st, 1,435%	2 000	2 000
Maribel AS	4 400 st, 14,67%	0	0
Ambience Group AB (publ)	1 314 330 st, 16,33%	0	0
Source Energy AS	15 179 st, 26,44%	59 633	59 633
Matera Retail Group AB	31 000 000 st, 25,65%	31 000	31 000
Icon Technology Inc	316 458 st	12 439	12 439
Nordiska Kreditmarknadsaktiebolaget (publ)	2 373 755 st, 5,45%	14 146	14 146
Odelco AB	200 st, 16,67%	1 625	-
Sterling Shipping Ltd (fd Silkroad Maritime Ltd)	400 st, 25%	10 305	-
Carbon Capture Company AB	374 200 st, 18,71%	10	-
Förvaltningsaktiebolaget Svenska			
Verksamhetsfastigheter	2 500 st, 5%	33 790	-
		166 456	120 726

* Rösträttsandel 22,06%

Kvalitenas innehav i Source Energy AS 26,44%, Matera Retail Group AB 25,65% och Sterling Shipping Ltd 25% är klassificerat som andra långfristiga värdepappersinnehav då inget betydande inflytande finns.

Utgående redovisat värde	566 480	317 864
---------------------------------	----------------	----------------

Avseende noterade aktieinnehav med ett redovisat värde om 166 456 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 2020-12-31	Koncern 2019-12-31	Moderbolag 2020-12-31	Moderbolag 2019-12-31
Ingående redovisat värde	20 438	29 446	-	29 312
Årets amorteringar	-90 000	-2 500	-90 000	-2 500
Årets utlåning	290 259	162 605	273 620	94 356
Lämnade depositioner, förskott	22	-	-	-
Fordran tilläggsköpeskilling försäljning intressebolag	51 450	-	-	-
Konvertering fordran förvärv aktier	-42 428	-	-42 428	-
Avräkning fordran förvärv aktier och lämnade aktieägartillskott	-77 000	-120 895	-68 000	-65 852
Nedskrivning fordran	-2 785	-1 075	-2 785	-1 075
Omklassificering	-60 441	-47 143	-32 498	-54 241
Utgående redovisat värde	89 515	20 438	37 909	0
Fordringar som ska betalas senare än fem år efter balansdagen				
Reversfordringar	-	-	-	-
Depositioner	-	-	-	-
Specifikation av totala lång- och kortfristig lån till övriga				
Långfristiga lån till övriga	89 515	20 438	37 909	-
Kortfristiga lån till övriga	85 818	72 344	83 739	65 312
Upplupen ränta lån till övriga	8 611	4 864	8 575	3 491
Summa lång- och kortfristig lån till övriga	183 944	97 646	130 223	68 803

Not 22 Fordringar hos joint venture och intresseföretag

Tkr	Koncern 2020-12-31	Koncern 2019-12-31	Moderbolag 2020-12-31	Moderbolag 2019-12-31
Långfristiga fordringar				
Ingående redovisat värde	397 957	392 809	318 252	317 239
Tillkommande fordringar	110 664	244 165	90 945	221 844
Avgående fordringar	-189 127	-240 017	-154 643	-220 831
Omklassificering	30 131	1 000	-	-
Utgående redovisat värde	349 625	397 957	254 554	318 252
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	349 625	397 957	254 554	318 252
Kortfristiga fordringar hos joint venture och intresseföretag	3 465	4 509	-	3 419
Upplupen ränta fordringar hos joint venture och intresseföretag	23 063	14 892	13 783	6 283
Summa fordringar hos joint venture och intresseföretag	376 153	417 358	268 337	327 954

Not 23 Fordringar hos koncernföretag

Tkr	Koncern 2020-12-31	Koncern 2019-12-31	Moderbolag 2020-12-31	Moderbolag 2019-12-31
Långfristiga fordringar				
Ingående redovisat värde	1 200 922	959 395	1 687 570	1 308 887
Tillkommande fordringar	98 921	300 165	228 030	776 893
Avgående fordringar	-475 997	-58 638	-768 328	-398 210
Utgående redovisat värde	823 846	1 200 922	1 147 272	1 687 570

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	823 846	1 200 922	1 147 272	1 687 570
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	589	-	255 238	40 659
Upplupen ränta fordringar hos koncernföretag	-	-	1 811	2 007
Summa fordringar hos koncernföretag	824 435	1 200 922	1 404 321	1 730 236

Not 24 Övriga kortfristiga fordringar

Tkr	Koncern 2020-12-31	Koncern 2019-12-31	Moderbolag 2020-12-31	Moderbolag 2019-12-31
Avräkning skatter och avgifter	1 859	2 308	0	5
Skattefordran	2 205	-	-	-
Mervärdesskattefordran	4 120	21 597	-	-
Utlåning kortfristig del	85 818	88 327	83 739	65 312
Fordran vid slutligt tillträdesboksut	10 430	19 970	10 430	19 970
Övriga kortfristiga fordringar	6 233	9 425	1 130	2 189
Utgående redovisat värde	110 665	141 627	95 299	87 476

Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tkr	Koncern 2020-12-31	Koncern 2019-12-31	Moderbolag 2020-12-31	Moderbolag 2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	2 702	831	19	17
Förutbetalda tomträttsavgifter	767	475	-	-
Förutbetalda fastighetskostnader	15 185	-	-	-
Förutbetalda hyresrabatter	3 607	4 417	-	-
Förutbetalda räntekostnader	549	100	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	3 261	4 079	350	359
Upplupna räntaintäkter	31 675	19 756	24 169	11 781
Upplupna hyresintäkter	3	1 079	-	-
Övriga upplupna intäkter	7 477	1 222	46	75
Utgående redovisat värde	65 226	31 959	24 584	12 232

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 2021 föreslås ingen utdelning.

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 2020	328 112
Omvärdering - brutto	-210 426
Tillgångar överförda till årets resultat vid försäljning	-4 134
Uppskjuten skatt	47 539
Övrigt totalresultat	-167 021
Per 31 december 2020	161 092

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 2020-12-31	Koncern 2019-12-31	Moderbolag 2020-12-31	Moderbolag 2019-12-31
Långfristiga räntebärande skulder				
Obligationslån	800 000	800 000	800 000	800 000
Lån från banker och övriga kreditinstitut	1 575 294	1 736 390	-	-
Övriga räntebärande skulder	22 155	120 721	10 000	120 721
Periodiserade låneutgifter	-18 049	-12 956	-4 125	-8 625
Summa räntebärande långfristig upplåning	2 379 400	2 644 155	805 875	912 096
Kortfristiga räntebärande skulder				
Obligationslån	340 000	340 000	340 000	340 000
Lån från banker och övriga kreditinstitut	1 174 094	532 523	-	-
Checkräkningskredit och byggnadskreditiv	170 188	108 777	84 376	108 777
Övriga räntebärande skulder	279 590	242 319	270 440	232 411
Periodiserade låneutgifter	-13 665	-20 072	-9 600	-15 981
Summa räntebärande kortfristig upplåning	1 950 207	1 203 547	685 216	665 208
Summa räntebärande skulder	4 329 607	3 847 702	1 491 091	1 577 304
Kreditfacilitet				
Checkräkningskredit beviljat belopp	126 796	134 131	126 796	134 131
Byggnadskreditiv beviljat belopp	154 000	-	-	-

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 4 330 mkr (3 848). I enlighet med Bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 32 mkr (33) av de räntebärande skulderna redovisats som periodiserade låneutgifter. Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 4 361 mkr (3 881), motsvarande en belåningsgrad om 52,9 procent (47,2). Räntebärande skulder består av skulder till kreditinstitut om 2 749 mkr (2 269), obligationslån om 1 140 mkr (1 140), checkräkningskreditiv och byggnadskreditiv om 170 mkr (109) samt övriga räntebärande skulder om 302 mkr (363). Vid förvärvet av fastighetsbolagen i USA ökades räntebärande skulder med 552 mkr inklusive periodiserade låneavgifter. Räntebärande lån utgör Kvalitena koncernens huvudsakliga finansieringskälla. Kvalitena har utgivit obligationslån om totalt 1 600 mkr, varav 460 mkr hålls i eget förvar till förfall. Obligationslånen löper med en räntesats om 6,00% plus Stibor 3M. Räntebindning samt kapitalbindningsstruktur för räntebärande skulder framgår i not 3.

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncern

Tkr	Kassaflöde		Ej kassaflödespåverkande förändringar				2020-12-31
			Förvärv dotterbolag	Försäljning dotterbolag	Låneavgifter	Övriga poster	
2019-12-31							
Långfristiga räntebärande skulder	2 644 155	-373 190	429 420	-130 283	8 406	-199 108	2 379 400
Kortfristiga räntebärande skulder	1 203 547	392 719	224 842	-	13 890	115 209	1 950 207
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	3 847 702	19 529	654 262	-130 283	22 296	-83 899	4 329 607

Tkr	Kassaflöde		Ej kassaflödespåverkande förändringar				2019-12-31
			Förvärv dotterbolag	Försäljning dotterbolag	Låneavgifter	Övriga poster	
2018-12-31							
Långfristiga räntebärande skulder	2 606 958	2 264	17 000	-	17 933	-	2 644 155
Kortfristiga räntebärande skulder	973 597	673 595	1 359	-475 222	4 227	25 991	1 203 547
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	3 580 555	675 859	18 359	-475 222	22 160	25 991	3 847 702

Moderbolaget

Tkr	Kassaflöde		Ej kassaflödespåverkande förändringar				2020-12-31
			Låneavgifter	Övriga poster			
2019-12-31							
Långfristiga räntebärande skulder	912 096	-28 200	4 500	-82 521			805 875
Kortfristiga räntebärande skulder	665 208	6 705	13 181	122			685 216
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	1 577 304	-21 495	17 681	-82 399			1 491 091

Tkr	Kassaflöde		Ej kassaflödespåverkande förändringar				2019-12-31
			Låneavgifter	Övriga poster			
2018-12-31							
Långfristiga räntebärande skulder	828 719	65 444	17 933	-			912 096
Kortfristiga räntebärande skulder	227 630	408 832	135	28 611			665 208
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	1 056 349	474 276	18 068	28 611			1 577 304

Not 28 Övriga långfristiga skulder

Tkr	Koncern 2020-12-31	Koncern 2019-12-31	Moderbolag 2020-12-31	Moderbolag 2019-12-31
Övriga långfristiga skulder				
Ingående redovisat värde	6 801	16 893	-	7 633
Tillkommande skulder	385	4 372	-	3 335
Avgående skulder	-3 021	-3 472	-	-
Omklassificering kortfristiga skulder	-	-10 967	-	-10 967
Avyttrade koncernföretag	-329	-25	-	-
Utgående redovisat värde	3 836	6 801	0	0

Varav skulder som förfaller senare än fem år efter

- - - -

Not 29 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

Den uppskjutna skatten har beräknats med skattesatsen 20,6 procent. Underskottsavdrag utgörs av tidigare års skattemässiga förluster. Dessa förluster är inte tidsbegränsade utan rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom att kvittas mot framtida skattemässiga vinster. Skattemässiga underskottsavdrag vilka utgör underlag för redovisad uppskjuten skattefordran uppgår till 189,5 mkr (187,7), vilka har beräknats med skattesatsen 20,6 procent (20,6 och 21,4). Skattemässiga underskottsavdrag i koncernen exklusive underskott på grund av ränteavdragsbegränsningar, vilka inte har värderats, uppgår per den 31 december 2020 till 664,8 mkr (633,7). Moderbolagets skattemässiga underskottsavdrag exklusive underskott på grund av ränteavdragsbegränsningar uppgår till 476,6 mkr (462,8), vilket inte har värderats. Uppskjuten skatt inkluderar skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässiga värde (temporär skillnad). Fastigheternas skattemässiga värde uppgår till 2 530,4 mkr (1 525,0) och den temporära skillnaden uppgår till 2 803,6 mkr (2 904,7). Med beaktande av förvärvade temporära skillnader uppgår beloppet till 1 256,1 mkr (1 334,9). Uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader har beräknats till 20,6 procent (20,6).

Uppskjuten skattefordran

Tkr	Koncern 2020-12-31	Koncern 2019-12-31
Skatt avseende:		
Skattemässiga underskott i koncernföretag:		
Ingående balans	30 763	30 987
Förvärv koncernföretag	1 452	-
Förändring i resultaträkningen	-2 309	-224
Utgående redovisat värde	29 906	30 763

Räntor med avdragsbegränsning

Ingående balans	8 104	-
Förändring i resultaträkningen	1 018	8 104
Utgående redovisat värde	9 122	8 104

Utgående redovisat värde

39 028 38 867

Uppskjuten skatteskuld

Tkr	Koncern 2020-12-31	Koncern 2019-12-31
<i>Skatt avseende:</i>		
Obeskattade reserver i koncernföretag		
Ingående balans	-1 604	-3 521
Förvärv koncernföretag	-160	-196
Avyttring koncernföretag	323	5 591
Förändring i resultaträkningen	21	-3 478
Utgående redovisat värde	-1 420	-1 604
Skilnaden mellan fastigheternas skattemässiga restvärde och verkligt värde		
Ingående balans	-276 682	-251 957
Avyttring koncernföretag	29 516	17 806
Förändring i resultaträkningen	-14 456	-42 531
Utgående redovisat värde	-261 622	-276 682
Skilnaden mellan finansiella instruments, upptagna i övrigt total resultat, bokförda värde och verkligt värde		
Ingående balans	-89 333	-32 427
Förändring i övrigt totalresultat	47 539	-56 906
Utgående redovisat värde	-41 795	-89 333
Summa utgående redovisat värde	-304 837	-367 619
Uppskjuten skatteskuld netto redovisat värde	-265 809	-

Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	Koncern 2020-12-31	Koncern 2019-12-31	Moderbolag 2020-12-31	Moderbolag 2019-12-31
Upplupna lönerelaterade kostnader	3 509	1 859	-	-
Upplupna räntor	28 374	29 592	23 029	21 325
Upplupna fastighetskostnader och lagfart	21 669	5 406	-	-
Förutbetalda hyresintäkter	51 814	47 556	-	-
Övriga poster	32 116	36 896	30 030	34 647
Summa	137 482	121 309	53 059	55 972

Not 31 Ställda säkerheter

Tkr	Koncern 2020-12-31	Koncern 2019-12-31	Moderbolag 2020-12-31	Moderbolag 2019-12-31
Säkerheter för kreditfaciliteter, räntebärande skulder				
Fastighetsinteckningar	2 853 194	2 096 920	-	-
Företagsinteckningar	2 650	2 650	150	150
Andelar i koncernföretag	1 183 041	1 163 008	5 877	21 789
Andelar i joint venture och intresseföretag	33 281	291 279	-	69 074
Andra långfristiga värdepappersinnehav	223 387	345 522	145 329	175 704
Fordringar hos koncernföretag	-	-	-	62 700
Obligationslån eget innehav	332 000	105 000	332 000	105 000
Tillgångar belastade med äganderättsförehåll	809	4 243	-	-
Kassa och bank	15 000	15 000	-	-
	4 643 362	4 023 622	483 356	434 417

Not 32 Eventualförpliktelser

Tkr	Koncern 2020-12-31	Koncern 2019-12-31	Moderbolag 2020-12-31	Moderbolag 2019-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	-	-	2 150 373	2 204 074
Borgensförbindelser till förmån för joint venture och intresseföretag	279 651	583 668	276 301	576 318
Övriga borgensförbindelser	26 354	59 452	26 354	59 452
	306 005	643 120	2 453 027	2 839 843

Not 33 Kassaflödesanalys

Tkr	Koncern 2020	Koncern 2019	Moderbolag 2020	Moderbolag 2019
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys				
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4 146	3 961	6	13
Nedskrivning av fordringar	3 320	543	1 368	543
Avskrivning av skulder	-1 690	-	-	-
Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag	135 587	-89 881	-	-
Resultat i samband med försäljning (förvärv) av tillgångar i dotterföretag	-11	4 281	-	-
Resultat i samband med försäljning av tillgångar i koncernen	-740	-	-	-
Finansiella poster i samband med att intresseföretag övergått till dotterföretag	-	205	-	-
	140 612	-80 891	1 374	556

Förvärv av tillgångar via dotterföretag

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

Förvärvade tillgångar och skulder:

Förvaltningsfastigheter	-1 244 200	-758 774
Inventarier	-6 269	-239
Andra långfristiga fordringar	-1 452	-16 500
Rörelsefordringar	-24 456	-13 053
Likvida medel	-11 398	-14 722
Minoritetsintresse	-	-
Uppskjutna skatteskulder	160	196
Långfristiga skulder	675 358	341 788
Kortfristiga rörelseskulder	24 491	45 458
Summa nettotillgångar	-587 766	-415 846

Avgår: Säljarreverser och ej reglerad köpeskilling	10 000	40 722
Tillkommer: Lösen lån	-31 095	-344 951
Avgår: Amortering fordran koncernföretag	433 996	-
Avgår: Amortering fordran intresseföretag	68 000	115 000
Avgår: Inlåning/tillskott minoritetsägare	5 000	11 931
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	11 398	14 722
Påverkan på likvida medel	-90 467	-578 422

Försäljning av tillgångar via dotterföretag

Nettolikviden bestod av följande poster:

Avyttrade tillgångar och skulder:

Förvaltningsfastigheter	568 500	978 700
Materiella anläggningstillgångar	-	33
Rörelsefordringar	10 748	27 120
Likvida medel	328	8 424
Uppskjutna skatteskulder	-323	-23 411
Långfristiga skulder och kortfristiga räntebärande skulder	-248 707	-486 193
Kortfristiga rörelseskulder	-7 549	-375 013
Summa nettotillgångar	322 997	129 660

Avgår: Säljarreverser och ej reglerad skuld sålt bolag	-41	-361
Avgår: Andel i intressebolag	-	-2 041
Avgår: Andel i övriga bolag	-9	-
Avgår: Likvida medel i den avyttrade enheten	-328	-8 424
Tillkommer: Fordran/skuld sålda bolag reglerade	109 412	292 620
Resultat i samband med försäljning av tillgångar i dotterbolag	13 497	-1 248
Påverkan på likvida medel	445 528	410 206

Not 34 Finansiella tillgångar och skulder

Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder framgår av nedanstående tabell. Se även not 3 Finansiell riskhantering.

Koncern Tkr	Lånefordringar och kundfordringar		Finansiella tillgångar som kan säljas		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Fordringar hos koncernföretag	824 435	1 200 922				
Fordringar hos joint venture och intresseföretag	353 090	402 466				
Andra långfristiga värdepappersinnehav			566 480	787 792		
Andra långfristiga fordringar	89 515	20 438				
Kundfordringar	60 284	54 814				
Övriga fordringar	110 665	141 627				
Upplupna intäkter	39 154	22 057				
Likvida medel	127 063	61 809				
Räntebärande skulder					-4 376 476	-3 890 272
Övriga långfristiga skulder					-3 836	-6 801
Leverantörsskulder					-64 079	-66 557
Skulder till joint venture och intresseföretag					-31 675	-14 573
Övriga skulder					-130 213	-52 086
Upplupna kostnader					-85 668	-73 753
Summa	1 604 206	1 904 133	566 480	787 792	-4 691 947	-4 104 042

Moderbolag Tkr	Lånefordringar och kundfordringar		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Fordringar hos koncernföretag	1 402 510	1 728 229		
Fordringar hos joint venture och intresseföretag	254 554	321 671		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	317 864	286 020		
Andra långfristiga fordringar	37 909	-		
Kundfordringar	3 073	1 669		
Övriga fordringar	95 299	87 476		
Upplupna intäkter	24 215	11 886		
Kassa och bank	92 296	26 440		
Räntebärande skulder			-1 513 767	-1 612 939
Leverantörsskulder			-4 730	-2 856
Skulder till koncernföretag			-281 208	-100 369
Skulder till joint venture och intresseföretag			-30 666	-13 563
Övriga skulder			-117 755	-31 985
Upplupna kostnader			-53 059	-55 972
Summa	2 227 720	2 463 391	-2 001 185	-1 817 664

Verkliga värden

Det redovisade värdet för långfristiga fastförräntade lån bedöms avvika från det verkliga värdet. Värdeavvikelsen uppgår till för koncernen 15,2 mkr (9,5) och för moderbolaget 9,0 mkr (11,0) se not 3. Övriga långfristiga skulder löper med rörlig ränta som bedöms vara marknadsmässig och således bedömer Kvalitena 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, mäklare, industrigrupp, prissättningsjämsn eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundet förekommande marknadstransaktioner på rimlig 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 företagsspecifik information används i så liten utsträckning som möjligt. Om samtliga väsentliga indata som krävs för verkligt värdevärderingen 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 instrument i nivå 3.

Not 35 Händelser efter balansdagen

Avyttringar

- Kvalitena har i slutet av april 2021 frånträtt en lagerfastighet i Helsingborg om ca 60 000 kvadratmeter uthyrbar area. Delar av betalningen har utgjorts av aktier i Oscar Properties Holding AB (publ) vilket medför att Kvalitena kommer ha ett innehav i bolaget som uppgår till ett väsentligt värde.
- Kvalitenas delägda dotterbolag Kvalitena Ragde Holding AB har i slutet av januari 2021 frånträtt en fastighet i Örebro om ca 19 000 kvadratmeter uthyrbar yta.
- Kvalitenas delägda dotterbolag Kvalitena Industrihus Umeå AB har i mitten av maj 2021 frånträtt en industrifastighet i Umeå om ca 20 500 kvadratmeter uthyrbar area.
- Kvalitenas intressebolag Norrfordon Holding AB har avyttrat sitt dotterbolag Bildahl AB till Bilja AB i slutet av maj 2021.

Finansiering

- Kvalitena AB (publ) amorterade den 8 januari 2021 46,9 miljoner kronor på sitt obligationslån med ISIN SE0009664949. Amorteringen gjordes enligt obligationslänvillkoren och till följd av försäljning av tillgångar.

Övrigt

Den 26 februari 2021 utsåg styrelsen Harald Pousette till VD i Kvalitena. Harald Pousette ersatte Jonas Vestin som varit tillförordnad VD sedan våren 2020.

Covid

Efter balansdagen råder fortfarande pandemi på grund av corona viruset. Det går inte att utesluta en framtida påverkan på koncernens verksamhet.

Not 36 Transaktioner med närstående

Följande transaktioner har skett med närstående:

Tkr	Försäljning av varor och tjänster till närstående		Ränteutgifter med närstående		Inköp av varor och tjänster hos närstående	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Koncernen						
Närstående relation						
Moderföretag	-	-	24 275	19 976	-28 552	-26 636
Övriga koncernföretag			507	456		
Joint venture och Intresseföretag	35 092	16 493	17 426	19 803	-23 317	-17 375
Joint venture och Intresseföretag			-654	-442		
Nyckelpersoner i ledande ställning	1 732	3 070	-4 745	-10 153	-	-8 040
Summa	36 824	19 563	36 809	29 640	-51 869	-52 051
Moderbolaget						
Närstående relation						
Moderföretag			24 275	19 976	-462 548	-26 636
Dotterföretag	335	369	17 961	17 182	-	-1 701
Dotterföretag			-3 262	-474		
Joint venture och Intresseföretag	5 384	-	13 624	17 189		
Joint venture och Intresseföretag			-304	-92	-88 596	-83 382
Nyckelpersoner i ledande ställning	1 000	2 010	-4 745	-10 153	-	-12 162
Summa	6 719	2 379	47 549	43 628	-551 144	-123 881
Tkr			Fordringar hos närstående		Skulder till närstående	
			2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Koncernen						
Närstående relation						
Moderföretag och övriga koncernföretag			837 125	1 200 922		
Joint venture och Intresseföretag			377 626	407 088	-35 363	-16 103
Nyckelpersoner i ledande ställning			-	20	-93 408	-86 982
Summa			1 214 751	1 608 029	-128 771	-103 086
Moderbolaget						
Närstående relation						
Moderföretag			797 884	1 175 637		
Dotterföretag			604 627	552 593	-281 208	-100 369
Joint venture och Intresseföretag			254 593	321 671	-33 921	-14 825
Nyckelpersoner i ledande ställning					-93 408	-86 982
Summa			1 657 104	2 049 901	-408 537	-202 177

Transaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor. Ovanstående transaktioner har skett med närstående parter. Försäljning av varor och tjänster till närstående (joint venture och intressebolag), 35,1 mkr, avser 27,7 mkr hyra för lokaler, 2,0 mkr ersättning för förvaltnings- och rådgivningstjänster samt 5,4 mkr försäljning av aktier i intressebolag. Försäljning till övriga närstående om totalt 1,7 mkr avser överlåtelse av aktier till styrelseledamot, 1,0 mkr, samt hyror från styrelseledamöter och ledande befattningshavare om 0,7 mkr. Inköp från närstående 51,9 mkr avser 28,6 mkr arvode och hyra konstverk till moderbolaget, 1,7 mkr byggtjänster, övriga tjänster 7,5 mkr, samt övertagen fordran från intressebolag 14,1 mkr. Kvalitena AB (publ) har dessutom förvärvat andelar i dotterbolag från moderbolaget om 434 mkr samt från intresseföretag om 68 mkr. Skulder till ledande befattningshavare uppgår till 93 mkr och ränta på dessa lån uppgår till 4,7 mkr. 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.

2

Not 37 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. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Även redovisning av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag är en viktig bedömning. Fastigheternas värde bedöms individuellt per fastighet löpande under året. utifrån en mängd bedömningar och uppskattningar om framtida kassaflöden och avkastningskrav vid en eventuell transaktion. Avstämning sker i de flesta fall även mot externa värderingar. Värdeintervallet 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 38 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
Soliditet	Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen	Ett mått på företagets kapitalstruktur och hur företaget valt att finansiera sina tillgångar. Ett av två finansiella mått som bolagets styrelse satt 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 satt upp specifikt mål för.
Avkastning på totalt kapital	Resultat före skatt med tillägg för räntekostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.	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.
Räntetäckningsgrad	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 39 Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	2 004 971 930
Årets resultat	125 401 025
Kronor	2 130 372 955

Styrelsen föreslår att:

I ny räkning överföres	2 130 372 955
Kronor	2 130 372 955

Årsredovisningens undertecknande

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder (IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm 28 / 5 2021



Seth Lieberman
Ordförande



Per Gustaf Ekblom



Thomas Kjeseler



Harald Pousette
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 5 2021

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 2020.

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 2020 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 2020 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 18 - 24 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 5 334 MSEK per den 31 december 2020, vilket motsvarar 65 procent av koncernens totala tillgångar. Det totala fastighetsbeståndet är närmast uteslutande baserat på en extern värdering av respektive fastighet. Värderingarna är i huvudsak värderade enligt kassaflödesmodellen. Denna värdering baseras på bedömningar avseende bland annat marknadens avkastningskrav, framtida driftsnetton, 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, kalkylränta 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.

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 åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

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 2020 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 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 17 juni 2020 och har varit bolagets revisor sedan 2018.

Eskilstuna den 28 maj 2021

Rådek AB



Johan Rudengren
Auktoriserad revisor