

Till

Stockholms tingsrätt

Stockholm den 23 februari 2024

ANSÖKAN OM FÖRETAGSREKONSTRUKTION

Sökande: Kvalitena AB (publ), 556527-3314
Strandvägen 5A, 5tr
114 51 Stockholm
info@kvalitena.se

Ombud: Advokaterna Hans Renman och Johan Hörnberg samt
biträdande juristen Henrik Resare
Advokatfirman Schjødt
Box 715
101 33 Stockholm
tel. 08-505 501 00

hans.renman@schjodt.com
johan.hornberg@schjodt.com
henrik.resare@schjodt.com

Rättens behörighet: 2 kap 1 § lag (2022:964) om företagsrekonstruktion, 4 § förordning (2022:1328) om företagsrekonstruktion samt 10 kap. 1 § rättegångsbalken

Saken: Företagsrekonstruktion

Kvalitena AB (publ) ("**Bolaget**") kan inte betala sina förfallna skulder. Bolaget är dock inte insolvent. Betalningsoförmågan är endast tillfällig. Bolaget är inte heller insufficient. Tillgångarnas värde täcker skulderna. Det finns grundad anledning att anta att verksamhetens livskraft kan säkras genom en rekonstruktion. Bolaget ansöker mot bakgrund härav om att rätten beslutar om att inleda företagsrekonstruktion av Bolaget.

Bolagets bokföring har inte sådana brister eller fel att rörelsens förlopp, ekonomiska resultat eller ställning i huvudsak inte går att bedöma (se nedan under rubriken "Bolagets bokföring").

Bolaget avser att under det tillfälliga betalningsanstånd (moratorium) som gäller i en företagsrekonstruktion under ordnade och kontrollerade former sälja tillräckligt med tillgångar för att så snart som möjligt till fullo reglera alla Bolagets skulder, inklusive den fordran som görs gällande i den konkursansökan som Nordic Trustee & Agency AB (publ) den 16 februari 2024 ingivit till tingsrätten (K 2943-24).¹

Registreringsbevis, utvisande Bolagets säte samt firmateckning bifogas, [bilaga 1](#).

¹ Nordic Trustee & Agency AB (publ) har inte gett in skriftliga processfullmakter från obligationshavarna. Vid bifall till ansökan om företagsrekonstruktion ska konkursansökan vilandeförklaras enligt 2 kap. 10 a § konkurslagen, om den inte avvisas på grund av avsaknaden av processfullmakter (se 12 kap. 8 § rättegångsbalken, 16 kap. 2 § konkurslagen (1987:672) och Svea hovrätt, Avd. 01, beslut 2019-09-05 i mål nr Ö 9337-19).

BAKGRUND

Bolaget bildades den 6 november 1995 och utgör koncernmoderbolag för en koncern med flertalet dotterbolag, se bifogad koncernskiss, bilaga 2 ("**Koncernen**"). Koncernens verksamhet utgörs huvudsakligen av förvaltning av bostadsfastigheter och lättindustrifastigheter samt olika grad av ägande i intressebolag. Verksamheten i Koncernen bedrivs såväl i Sverige som utomlands. En betydande del av Koncernens tillgångar finns i USA.

Under 2014 och under tiden därefter börsnoterades ett antal av Koncernens fastighetsportföljer med Bolaget som huvudägare varefter dessa majoritetsposter kom att avyttras. Under tiden därefter har Bolaget arbetat med att bygga upp direktägda fastighetsportföljer i Texas och New Mexico i USA. Fastigheterna i Sverige utgörs värdemässigt huvudsakligen av fyra fastigheter på Östermalm i Stockholm.

Bolaget har sedan ungefär tio år tillbaka utöver fastighetsportföljen byggt upp en portfölj av aktier i rörelsedrivande bolag inom andra branscher. Portföljen består huvudsakligen av intressebolag där Bolagets ägande understiger 50 procent. Ett viktigt intressebolag är Green Deer Holding AB, som är Sveriges största återförsäljare av lantbruksmaskiner och annan utrustning av märket John Deere.

Som redan nämnts är syftet med ansökan om företagsrekonstruktion att under ordnade och kontrollerade former sälja tillräckligt med tillgångar för att så snart som möjligt till fullo betala Bolagets borgenärer.² Bolaget är inte insolvent och kan därför inte försättas i konkurs. Även om det skulle vara möjligt att genomföra en avveckling i en konkurs, vilket bestrids på grund av avsaknaden av insolvens, så är en företagsrekonstruktion ett bättre alternativ för borgenärerna. Genom Försäljnings- och betalningsplanen (se definition nedan) undviks den värdeförstöring som normalt sett blir följden av en avveckling i en konkurs. Genom Försäljnings- och betalningsplanen får borgenärerna också betalt betydligt tidigare (hösten 2024) jämfört med en konkurs. I en konkurs avseende ett bolag med betydande tillgångar, såsom i förevarande fall, dröjer det erfarenhetsmässigt åtskilliga år (minst tre år) innan ett konkursutdelningsförslag kan framläggas.

I enlighet med Försäljnings- och betalningsplanen har Bolaget den 14 februari 2024 avyttrat aktierna i Biskopsuddens Fastighetsförvaltning AB. Den 22 februari 2024 har Bolaget tecknat avtal om försäljning av en minoritetspost i Hedvig Eleonora Holding AB för ca 100 MSEK. Fortsatta försäljningar planeras ske inom kort.

Bolagets styrelse består idag av ordförande Seth Lieberman samt ledamöterna Hans Lycketorp och Fanny Andersson.

REDOGÖRELSE FÖR BOLAGETS EKONOMI OCH ORSAKEN TILL DE EKONOMISKA SVÅRIGHETERNA

Bolaget har historiskt sett haft en stark ekonomisk ställning. Som framgår av Bolagets årsredovisning och Koncernens koncernredovisning för räkenskapsåret 2022 hade Bolaget ett resultat före skatt om ca 67 MSEK, eget kapital om ca 2 200 MSEK och en soliditet om 62 procent. Koncernen i sin tur har under samma period visat ett resultat före skatt om ca 500 MSEK, eget kapital om ca 3 700 MSEK, och en soliditet om 43 procent.

Soliditeten och därmed den långsiktiga betalningsförmågan i Koncernen har historiskt sett varit stabil, vilket framgår av sammanställningen nedan som har hämtats från senaste årens koncernredovisningar och kvartalsrapport per den 30 september 2023.

² I och med att syftet är att samtliga borgenärer ska få fullt betalt under själva företagsrekonstruktionen kommer det inte att finnas något behov av att begära en planförhandling enligt 4 kap. lagen om företagsrekonstruktion.

År	2018	2019	2020	2021	2022	2023 (jan – sept)
Eget kapital (MSEK)	3 377	3 638	3 185	3 076	3 700	3 167
Soliditet (procent)	45	44	39	45	43	39

Sedan Bolaget bildades och fram till 2010 har Bolaget arbetat med större internationella långgivare. Därefter har verksamheten huvudsakligen finansierats med eget kapital. Bolaget och Koncernen har även extern finansiering, mest noterbart ett seniort icke säkerställt obligationslån i Bolaget uppgående till över 800 MSEK.

Fram till hösten 2023 har Bolaget huvudsakligen betalat sina skulder vartefter de har förfallit till betalning. Vidare framgår det tydligt av årsredovisningarna och bifogad kvartalsrapport per den 30 september 2023 att Bolagets och Koncernens tillgångar vida överstiger dess skulder. Bolaget har därigenom en i grunden livskraftig verksamhet och en stark ekonomisk ställning, men har drabbats av ekonomiska problem enligt följande.

Bolagets ekonomiska problem beror huvudsakligen på omvärldssituationen med stigande räntor och inflation på en fortsatt hög nivå, samt att omsättningen på fastighetsmarknaden minskat. Mot bakgrund av dessa omständigheter har likviditetssituationen i Bolaget försämrats, vilket lett till att Bolaget inte haft möjlighet att betala amortering och ränta på Bolagets seniora icke säkerställda obligationslån med förfallodatum 5 oktober 2023. Under november 2023 begärde obligationshavare som representerade mer än tio procent av det totala nominella beloppet av obligationslånet att agenten skulle inleda ett skriftligt förfarande med obligationshavarna. Det skriftliga förfarandet utmynnade i att obligationslånet i december 2023 sades upp till omedelbar betalning.

Ovan redovisade omständigheter har resulterat i att Bolaget ådragit sig en ackumulerad skuldbörda, bortsett från prioriterade skulder med säkerhet i Bolagets tillgångar, om ca 1 150 MSEK varav den största delen utgörs av ovan nämnda obligationslån i Bolaget. Bolaget och Koncernen har visserligen historiskt sett haft förmåga att betala sina skulder vartefter de förfaller till betalning, men denna förmåga har försämrats på grund av ovan beskrivna omständigheter. Bolaget har förfallna obetalda skulder men den långsiktiga betalningsförmågan är god, vilket framgår av Försäljnings- och betalningsplanen.

En kvartalsrapport utvisande Koncernens och Bolagets ställning per den 30 september 2023 bifogas som [bilaga 3](#). Därutöver bifogas Bolagets senast ingivna årsredovisning, inklusive koncernredovisning, avseende räkenskapsåret 2022, [bilaga 4](#). Kvartalsrapport utvisande Koncernens och Bolagets ställning per den 31 december 2023 kommer att publiceras på Bolagets hemsida i slutet av februari 2024.³

VERKSAMHETENS FORTSATTA BEDRIVANDE OCH SÄKERSTÄLLANDE AV LIVSKRAFTEN

För att komma till rätta med den ekonomiskt utsatta situation som Bolaget befinner sig i, ansöker Bolaget nu om en företagsrekonstruktion.

Bolaget har med stöd av konsultfirman Alvarez & Marsal,⁴ som är en ledande global konsultfirma med särskild kompetens inom bland annat omstruktureringar, framtagit en plan för att avyttra tillgångar (**”Tillgångarna”**) till värden som är tillräckliga för att till fullo reglera alla Bolagets skulder (**”Försäljnings- och betalningsplanen”**). Avsikten är att Försäljnings- och betalningsplanen ska genomföras i ordnade och kontrollerade former under det tillfälliga betalningsansånd (moratorium) som gäller under en företagsrekonstruktion, och efter inhämtande av samtycke från rekonstruktören vid respektive försäljning. De medel som inflyter kommer som ett led i Försäljnings- och betalningsplanen huvudsakligen att användas för att nedamortera säkerställda skulder och betala oprio-

³ <https://kvalitena.se/>

⁴ <https://www.alvarezandmarsal.com/>

riterade borgenärer. Betalningarna till oprioriterade borgenärer kommer att göras under hösten 2024 och pro rata från ett s.k. administrationskonto som kontrolleras av rekonstruktören.

Genom de beskrivna åtgärderna kommer Bolaget att lösa sina ekonomiska problem och säkra verksamhetens livskraft.

Närmare om Försäljnings- och betalningsplanen

Detta är en sammanfattning av de avyttringar av tillgångar som Bolaget och Koncernen avser att göra för att möjliggöra betalning till samtliga fordringsägare.

1. Aktier i Biskopsudden Fastighetsförvaltning AB (genomförd)
2. Aktier i Hedvig Eleonora Holding AB (minoritetspost om ca 50 %) (genomförd)
3. Aktier i Fastighets AB Idbäcken (undertecknat letter of intent)
4. Fastighetsaktiebolaget Falkis 6 (undertecknat letter of intent)⁵
5. Aktier i IFly Hangar AB (undertecknat letter of intent)
6. Fastighetsbestånd i Texas och New Mexico, USA (förhandlingar om letter of intent)
7. Fastighetsaktiebolaget Valis 14 (ombildning till bostadsrättsförening)
8. Hedvig Eleonora Fastighets AB (ombildning till bostadsrättsförening)
9. Aktier i TTF Invest AB (förhandlingar pågående)
10. Aktier i Nordiska Kreditmarknadsbolaget AB (publ) (förhandlingar pågående)
11. Aktier i Green Deer Holding AB (förhandlingar pågående)
12. Aktier i större intressebolag
13. Bostadsrätt Stockholm
14. Övriga tillgångar

Enligt Försäljnings- och betalningsplanen beräknas försäljningarna av Tillgångarna generera nettointäkter uppgående till ca 1 530 MSEK utöver vad som inflyter efter slutförande av försäljningarna i punkt 1 och 2 i Försäljnings- och betalningsplanen. Försäljnings- och betalningsplanen beräknas vara genomförd under det fjärde kvartalet av 2024 varefter företagsrekonstruktionen kan avslutas.

Bolagets skulder som uppkommit fram till ansökan om företagsrekonstruktion uppgår till sammanlagt ca 1 280 MSEK, varav ca 1 150 MSEK avser oprioriterade skulder och ca 130 MSEK prioriterade skulder.

Enligt Försäljnings- och betalningsplanen finns det en buffert om ca 250 MSEK (skillnaden mellan nettointäkter och totala skulder). Bufferten är antagligen ännu större då det som framgår nedan under rubriken "Framtida livskraft" kommer att finnas kvar tillgångar som inte omfattas av Försäljnings- och betalningsplanen. Värdet av dessa tillgångar har preliminärt beräknats uppgå till ca 130 MSEK, men kan vara högre. Fortsatta avstämningar kommer att genomföras avseende bland annat värdet av aktierna i Choki-bolagen. Bedömningen görs att Bolagets borgenärer kommer att få fullt betalt utan att nu nämnda buffertar behöver tas i anspråk.

Likviditetsbehovet kommer att tillgodoses

Enligt Bolagets likviditetsprognos som baseras på Försäljnings- och betalningsplanen och som beräknats med stöd av Alvarez & Marsal uppgår Koncernens likviditetsbehov till ca 45 MSEK till och med det fjärde kvartalet av 2024. Detta likviditetsbehov har beaktats i den likviditetsprognos

⁵ När det gäller punkterna 4, 7 och 8 i Försäljnings- och betalningsplanen kan alternativt komma att ske en överlåtelse av resterande aktier i Hedvig Eleonora Holding AB.

som framgår av grafen nedan. Likviditetsbehovet bedöms kunna tillgodoses genom likviditeten som tillförs från försäljningen av en minoritetspost i Hedvig Eleonora Holding AB samt en rekonstruktionskredit om 25 MSEK som görs tillgänglig i nära anslutning till rättsens beslut om företagsrekonstruktion samt genom att Bolaget fortsätter den påbörjade Försäljnings- och betalningsplanen. Grafen nedan avspeglar den tillgängliga likviditet och likviditetspåverkan som kan förutses om Försäljnings- och betalningsplanen fullföljs.



Försäljnings- och betalningsplanen är realistisk

En företagsrekonstruktion under ledning av en oberoende och erfaren rekonstruktör säkerställer genomförandet av Försäljnings- och betalningsplanen i tid och till de värden som angetts ovan.

Försäljnings- och betalningsplanen är baserad på en försiktig uppskattning av försäljningsintäkter och de avsiktsförklaringar (letters of intent) som Bolaget ingått med intressenter. En bedömning som baseras på en avsiktsförklaring ger ett stabilare värderingsunderlag än ett vanligt värderingsutlåtande eftersom det finns en spekulant som är specifikt intresserad av försäljningsobjektet.

Framtida livskraft

När Försäljnings- och betalningsplanen har genomförts enligt ovan återstår följande tillgångar i Koncernen.

- Aktier i Green Deer Holding AB (22 %)
- Aktier i Scutus Security Group AB (50 %). Bolagets verksamhet avser säkerhetslösningar och skydd för företag, organisationer och myndigheter.
- Aktier i Choki AB. Bolagets verksamhet avser tillverkning och försäljning av chokladprodukter under varumärket Huski Chocolate.
- Aktier i Alfa Oil Oy. Bolaget bedriver en oljedepå i Finland.
- Vissa övriga tillgångar

Dessa verksamheter kommer att drivas vidare och aktierna m.fl. tillgångar kommer att vara kvar i Bolagets ägo när företagsrekonstruktionen har avslutats.

BOLAGETS BOKFÖRING

Bolagets bokföring har inte sådana brister eller fel att rörelsens förlopp, ekonomiska resultat eller ställning i huvudsak inte går att bedöma. Bolagets senaste årsredovisning har upprättats i god tid samt lämnats utan anmärkning av Bolagets revisor.

BORGENÄRSFÖRTECKNING

En förteckning över Bolagets fordringsägare bifogas, bilaga 5.

FÖRSLAG PÅ FÖRETAGSREKONSTRUKTÖR

Till företagsrekonstruktör föreslås Lars-Henrik Andersson vid Cirio Advokatbyrå AB, Box 3294, 103 65 Stockholm.

Lars-Henrik Andersson är specialist på obeståndsjuridik med över 25 års erfarenhet av företagsrekonstruktion och konkurser. Han förordnas regelbundet till rekonstruktör och konkursförvaltare. Bland de konkurser med fortsatt drift han handlagt under de senaste åren kan särskilt framhållas Componenta-konkurserna (Componenta Wirsbo, 556209-3852 och Componenta Arvika, 556035-8698), Cykelkraft AB (556443-9163) och Masai Clothing Company Sverige AB (556613-7716). Bland de företagsrekonstruktioner han handlagt under de senaste åren kan särskilt nämnas Pagina Group AB (556314-2347), och Chinsay AB (556642-1656), samt under den nya lagen om företagsrekonstruktion bland annat Sushi centralen AB (556753-1602), Taverna i Stockholm AB, Kungsängen Produktion AB, Babas Restauranger och Payer Financial Services. Han har således den insikt och erfarenhet som krävs för uppdraget, samt den kontorsorganisation som krävs för uppdraget. Lars-Henrik Andersson är vidtalad och informerad om Bolagets ekonomiska situation liksom om rekonstruktionsuppdragets omfattning och har förklarat sig oförhindrad och villig att åta sig uppdraget.

Lars-Henrik Andersson är verksam på Cirio Advokatbyrå AB tillsammans med ett stort antal andra insolvensspecialister och erfarna rekonstruktörer, konkursförvaltare och handläggare, och har därigenom en sådan stor och väl utvecklad kontorsorganisation med mångårig erfarenhet som krävs för större rekonstruktionsuppdrag och mer omfattande lönegarantihantering. Cirio är dessutom en fullservicebyrå, vilket innebär tillgång till specialister även inom samtliga övriga affärsjuridiska områden vid behov.

KONTAKT MED BORGENÄRER

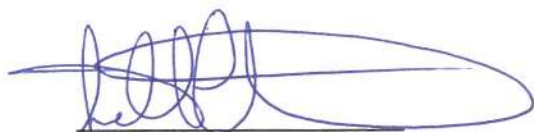
Bolaget har bedömt att information om avsikten att ansöka om företagsrekonstruktion utgör insiderinformation enligt artikel 7 i MAR (EUROPAPARLAMENTETS OCH RÅDETS FÖRORDNING (EU) nr 596/2014 av den 16 april 2014 om marknadsmissbruk (marknadsmissbruksförordning) och om upphävande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/6/EG och kommissionens direktiv 2003/124/EG, 2003/125/EG och 2004/72/EG) och Bolaget har därför inte haft en laglig möjlighet att kontakta borgenärer i anledning av företagsrekonstruktionen innan ansökan om företagsrekonstruktion har getts in.

Ansökningsavgift om 2 800 kronor har inbetalats till tingsrätten.

Bilagor:

1. Registreringsbevis
2. Koncernskiss
3. Kvartalsrapport per den 30 september 2023
4. Årsredovisning avseende 2022
5. Borgenärsförteckning

KVALITENA AB (PUBL)

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the end.

Seth Lieberman
Styrelseordförande

A handwritten signature in blue ink, featuring a series of sharp, vertical strokes and a long horizontal stroke at the end.

Hans Lycketorp
Styrelseledamot

Organisationsnummer 556527-3314	
Objektets registreringsdatum 1995-11-15	Företagsnamnets registreringsdatum 2012-11-27
Dokumentet skapat 2024-02-22 16:42	Sida 1 (3)

Org.nummer: 556527-3314

Företagsnamn: Kvalitena AB (publ)

Adress: Strandvägen 5A, 5tr
114 51 STOCKHOLM

Säte: Stockholms län, Stockholm kommun

Registreringslän:

Anmärkning:

Detta är ett publikt aktiebolag.

Bildat datum
1995-11-06

Sammanställning av aktiekapital

Aktiekapital: 500.000 SEK
 Lägst.....: 500.000 SEK
 Högst.....: 2.000.000 SEK

Antal aktier: 5.000
 Lägst.....: 5.000
 Högst.....: 20.000

STYRELSELEDAMOT, ORDFÖRANDE

610528 Lieberman, Seth Mitchell, 39 Perrymead Street,
SW6 3SN LONDON, FÖRENADE KUNGARIKET

STYRELSELEDAMÖTER

970913-2923 Andersson, Fanny Ulrika, Albert Court, Prince Consort Road,
SW7 2BL LONDON, FÖRENADE KUNGARIKET

620522-1671 Lycketorp, Hans Elof, Strandvägen 5 A, 114 51 STOCKHOLM

EXTERN VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

650720-0191 Pousette, Sven Harald Knut Jansson, Sollidsbacken 1 D,
115 21 STOCKHOLM

REVISOR(ER)

559007-7466 Baker Tilly Rådek AB, Box 4082, 630 04 ESKILSTUNA
 Representeras av: 590323-6650

Organisationsnummer 556527-3314	
Objektets registreringsdatum 1995-11-15	Företagsnamnets registreringsdatum 2012-11-27
Dokumentet skapat 2024-02-22 16:42	Sida 2 (3)

HUVUDANSVARIG REVISOR

590323-6650 Rudengren, Lars Johan, Önsta Gård 1, 635 18 HUSBY-REKARNE

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av
ledamöterna

Firman tecknas ensam av

Lieberman, Seth Mitchell

Dessutom har verkställande direktören rätt att teckna firman
beträffande löpande förvaltningsåtgärder

Föreskrift om antal styrelseledamöter/styrelsesuppleanter

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter
med högst 5 suppleanter.

Bolagsordning

Datum för senaste ändringen: 2021-02-26

FÖRBEHÅLL/AVVIKELSER/VILLKOR I BOLAGSORDNINGEN

Hembudsförbehåll

VERKSAMHET

Bolagets verksamhet är att, direkt eller indirekt genom
dotterbolag, förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja
fastigheter och bedriva kapitalförvaltning och därmed förenlig
verksamhet.

Räkenskapsår

0101 - 1231

Kallelse

Kallelse skall skickas genom annons i Post- och Inrikes Tidningar
och bolagets webbplats. Att kallelse har skett skall annonseras
i Svenska Dagbladet.

Särskilt företagsnamn

Trojeborg

Verksamhet:

För den del av verksamheten som avser bolagets verksamhet med
ägande och förvaltning av fast och lös egendom i Mälardalen
utöver Stockholm.

Tidigare företagsnamn

1996-04-10 Kvalitena Aktiebolag

1995-11-15 Lutium nr 10 Aktiebolag

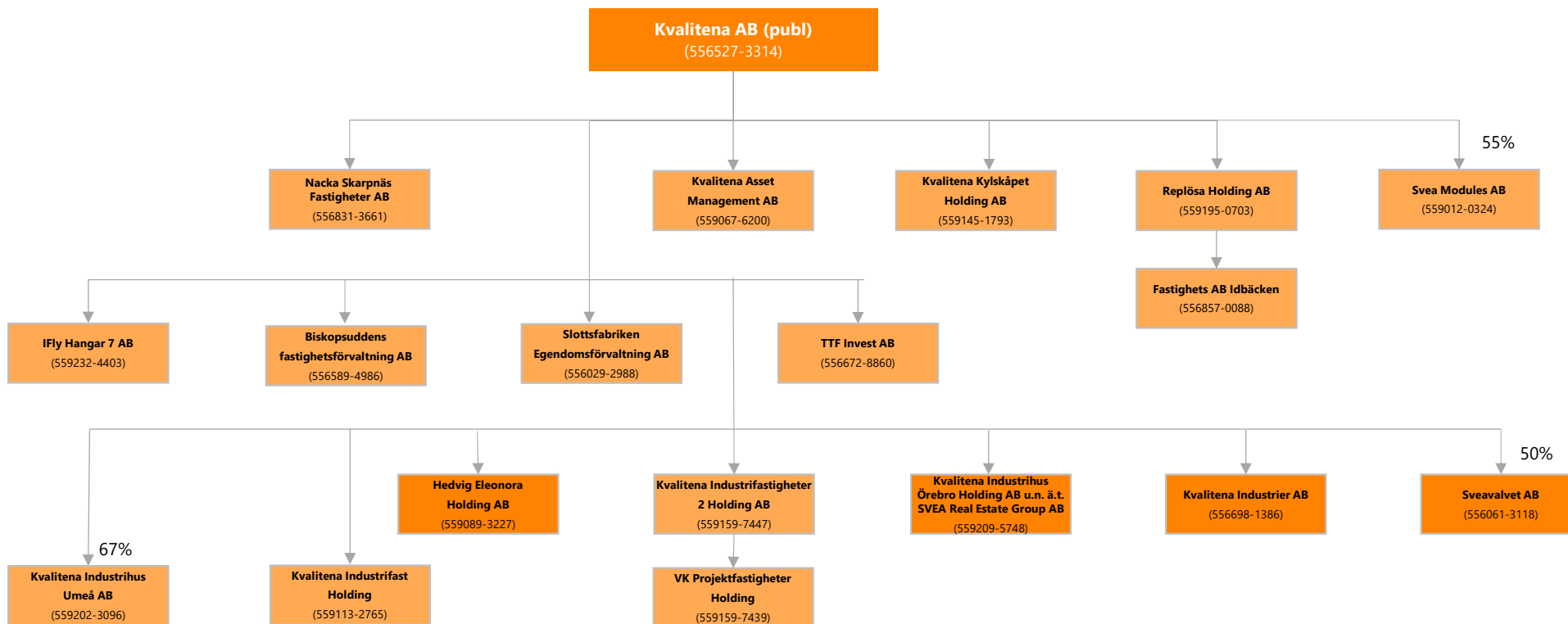
Registreringsbeviset är skapat av Bolagsverket.

Organisationsnummer 556527-3314	
Objektets registreringsdatum 1995-11-15	Företagsnamnets registreringsdatum 2012-11-27
Dokumentet skapat 2024-02-22 16:42	Sida 3 (3)

Bolagsverket
851 81 Sundsvall
0771-670 670
bolagsverket@bolagsverket.se
www.bolagsverket.se



Koncernskiss



KVALITENA

Delårsrapport

2023-01-01 – 2023-09-30

KVALITENA AB (PUBL)
556527-3314

KVALITENA I KORTHET

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

JANUARI – SEPTEMBER 2023

- Nettoomsättningen uppgick till 340,2 (299,2) miljoner kronor.
- Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures uppgick till - 39,5 (1,8) miljoner kronor.
- Rörelseresultatet uppgick till 58,0 (68,3) miljoner kronor.
- Periodens resultat uppgick till – 615,4 (510,3) miljoner kronor.
- Periodens totalresultat uppgick till – 575,5 (717,9) miljoner kronor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER DET TREDJE KVARTALET

- Inga väsentliga händelser under perioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Kvalitena inledde i början av oktober ett skriftligt förfarande i syfte att senarelägga amortering och betalningen av ränta på bolagets seniora icke säkerställda obligation med ISIN SE0012675155 som enlighet obligationsvillkoren skulle ha betalats den 5 oktober 2023. Löpande diskussioner pågår med obligationsinnehavarna.

VD HAR ORDET

Den ekonomiska situationen i Sverige och omvärlden har fortsatt att utvecklas i negativ riktning men med lite mer positiva utsikter för 2024. Räntor har stigit och inflationen är fortsatt kvar på en hög nivå. Vissa indikationer tyder ändå på att räntor kan börja vända ner under nästa år även om osäkerheten är fortsatt stor. Finansiering- och kreditmarknaderna ser ut att förbättras något men är fortsatt väldigt utmanade för fastighetssektorn. Kvalitena har sedan tidigare bundit en stor del av lånen och arbetar vidare med att minska den finansiella risken och stärka likviditeten. Trots detta infriade inte Kvalitena amortering och räntebetalning på bolagets seniora icke säkerställda obligation. Ett skriftligt förfarande har därför inletts i syfte att senarelägga amortering och betalningen av ränta. Bolaget har en pågående diskussion med obligationsinnehavarna kring att lösa den uppkomna situationen. Parallellt arbetar Kvalitena med att sälja tillgångar för att möta sina åtaganden och återbetala obligationen vid förfall i mars 2024.

Fastighetsverksamheten både i Sverige och USA har utvecklats enligt plan med ökade hyror men också ökade kostnader. Vakansnivåerna är fortsatt låga på koncernens bestånd. På båda marknaderna arbetar vi med att avsluta påbörjade ombyggnationer och avvaktar med att påbörja nya projekt.

Kvalitenas innehav i bolag utanför fastighetssektorn har överlag utvecklats positivt och några av bolagen har nått en mognadsgrad där försäljning av innehavet är möjligt. Detta gör att ett flertal av dessa tillgångar är en del av de tillgångarna vi arbetar med att sälja för att möta förfallna och kommande åtaganden.

Vår förhoppning är att de försäljningar, amorteringar och lösen av lån samt övriga kostnadsbesparande aktiviteter som nu genomförs leder till en bättre balans mellan intäkter och kostnader i dagens marknadssituation.

Stockholm den 29 november 2023

Harald Pousette, verkställande direktör

NYCKELTAL FÖR KONCERNEN

	2023	2022	2022
Fastighetsrelaterade nyckeltal	Jan - sept	Jan -sept	Jan – dec
Antal fastigheter	99	105	101
Fastigheternas bokförda värde (Mkr)	5 785	6 851	6 372
Uthyrningsbar yta (kvm)	213 470	224 942	214 080
Finansiella nyckeltal			
Soliditet (%)	39,0	43,1	42,7
Skuldsättningsgrad (ggr)	1,38	1,1	1,17
Räntetäckningsgrad (ggr)	0,2	0,3	0,1
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder (%)	5,9	4,7	4,8
Avkastning eget kapital (%)	-	19,1	15,0
Avkastning totalt kapital (%)	-	10,3	9,0

DEFINITIONER

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

Avkastning på eget kapital (%)

Resultat före skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital (%)

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

Räntetäckningsgrad (ggr)

Rörelseresultatet dividerat med finansnettot.

Skuldsättningsgrad (ggr)

Räntebärande skulder dividerat med redovisat eget kapital.

Soliditet (%)

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutning vid periodens/årets utgång.

Uthyrningsbar area (kvm)

Totalyta som är tillgänglig för uthyrning.

Genomsnittlig ränta på samtliga lån (%)

Genomsnittlig ränta på samtliga lån vid periodens/årets utgång i procent.

Tillkommande lösenavgifter i samband med lösen eller amortering av räntebärande skulder ingår ej i genomsnittlig ränta.

FASTIGHETSVÄRDEN

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per den 30 september ett bedömt värde om 5 784,9 (6 851,3) miljoner kronor. Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2023	2022	2022
Förvaltningsfastigheter (Mkr)	Jan - sept	Jan - sept	Jan - dec
Bokfört värde vid periodens början	6 372,0	3 630,3	3 630,3
Förvärv av fastigheter	-	1 932,6	1 992,3
Investeringar i befintligt bestånd	33,8	287,2	119,5
Avyttring av fastigheter	-231,0	-161,2	-329,2
Omräkningseffekt valuta	148,0	319,1	175,5
Värdeförändring	-537,8	843,2	783,5
Bokfört värde vid periodens utgång	5 784,9	6 851,3	6 372,0

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 79,4 (104,5) miljoner kronor. Det egna kapitalet uppgick till 3 167,3 (4 103,3) miljoner kronor.

Kapitalbindningsstruktur

Kapitalbindningsstrukturen för koncernens samtliga räntebärande skulder per den 30 september 2023 framgår av nedanstående tabell.

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (%)
2023	357,5	8,1%
2024	1 245,5	28,1%
2025	36,3	0,8%
2026	1 115,0	25,2%
2027	210,6	4,8%
>2027	1 465,6	33,1%
Summa	4 430,6	100,00%

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 41,85 månader och den genomsnittliga räntebindningstiden var 38,85 månader.

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

	2023	2022	2023	2022	2022
TSEK	jan - sept	jan - sept	juli - sept	juli - sept	jan - dec
Nettoomsättning	340 180	299 244	126 360	143 754	418 704
Övriga intäkter	35 754	40 867	10 481	19 417	52 539
	375 933	340 111	136 842	163 171	471 242
Fastighetskostnader	-168 610	-109 882	-55 867	-53 738	-169 486
Personalkostnader	-24 118	-26 592	-7 731	-9 494	-36 263
Övriga externa kostnader	-75 746	-125 532	-21 267	-56 846	-173 739
Avskrivningar	-10 015	-11 540	-2 867	-4 563	-15 953
Resultat från andelar i joint ventures & intresseföretag	-39 474	1 783	-25 238	5 576	-60 023
	-317 963	-271 764	-112 970	-119 065	-455 463
Rörelseresultat	57 970	68 347	23 872	44 106	15 780
Finansnetto	-239 150	-213 050	-154 714	6 366	-299 400
Resultat efter finansiella poster	-181 180	-144 703	-130 842	50 472	-283 621
Värdet förändring förvaltningsfastigheter	-537 820	843 215	-241 011	227 342	783 548
Resultat före skatt	-719 000	698 513	-371 854	277 815	499 928
Skatt på periodens resultat	103 572	-188 181	43 020	-63 380	-172 670
Periodens resultat	-615 428	510 331	-328 833	214 435	327 257
Övrigt totalresultat	39 894	207 569	-33 295	8 159	89 583
Summa totalresultat för perioden	-575 534	717 900	-362 129	222 594	416 840
<i>Hänförligt till:</i>					
Moderföretagets aktieägare	-506 292	553 768	-327 921	161 002	206 757
Innehav utan bestämmande inflytande	-69 242	164 131	-34 207	61 591	210 082
Summa totalresultat för perioden	-575 534	717 900	-362 129	222 594	416 840

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	5 784 927	6 851 296	6 372 017
Nyttjanderättstillgångar, tomträtter	10 359	10 359	10 359
Materiella anläggningstillgångar	33 905	26 359	28 903
	5 829 191	6 888 015	6 411 279
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i joint ventures & intresseföretag	479 797	654 828	518 967
Fordringar hos koncernföretag	640 703	620 205	618 275
Fordringar hos joint ventures & intresseföretag	544 364	384 986	536 605
Andra långfristiga värdepappersinnehav	123 311	354 566	234 367
Övriga långfristiga fordringar	74 070	54 249	46 849
	1 862 245	2 068 835	1 955 063
Summa anläggningstillgångar	7 691 436	8 956 849	8 366 342
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	76 736	35 376	56 593
Fordringar hos koncernföretag	-	364	-
Fordringar hos joint ventures & intresseföretag	1 400	174	10 138
Övriga fordringar	106 571	239 727	143 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	175 404	174 942	141 061
Likvida medel	79 444	104 489	92 118
Summa omsättningstillgångar	439 556	555 072	443 833
SUMMA TILLGÅNGAR	8 130 992	9 511 921	8 810 175

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	500	500	500
Reserver	247 968	348 001	230 002
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	2 422 218	3 175 742	2 946 521
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>	2 670 686	3 524 243	3 177 024
Innehav utan bestämmande inflytande	496 616	579 067	588 623
<i>Summa eget kapital</i>	3 167 303	4 103 309	3 765 647
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	2 766 352	3 397 247	3 864 922
Övriga långfristiga skulder	470	1 395	1 188
Skuld nyttjanderättstillgångar	10 359	10 359	10 359
Övriga avsättningar	16 300	13 000	16 300
Uppskjuten skatteskuld	231 558	371 634	346 257
<i>Summa långfristiga skulder</i>	3 025 040	3 793 636	4 239 026
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 604 018	1 300 572	523 763
Leverantörsskulder	51 084	47 991	51 035
Skulder till intresseföretag och koncernföretag	56 252	56 699	53 939
Skatteskulder	1 751	2 612	1 455
Övriga skulder	35 186	44 215	34 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	190 359	162 887	140 882
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 938 650	1 614 976	805 502
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 130 992	9 511 921	8 810 175

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	Aktie- kapital	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 2022-01-01	500	140 432	2 829 334	2 970 266	106 088	3 076 354
Periodens resultat			346 200	346 200	164 131	510 331
Övrigt totalresultat		207 569		207 569		207 569
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			208	208	308 847	309 056
Utgående eget kapital per 2022-09-30	500	348 001	3 175 742	3 524 243	579 067	4 103 309
Periodens resultat			-229 012	-229 012	45 937	-183 075
Övrigt totalresultat		-118 000		-118 000	14	-117 986
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			-208	-208	-36 394	-36 602
Ingående eget kapital per 2023-01-01	500	230 002	2 946 521	3 177 024	588 623	3 765 647
Periodens resultat			-524 258	-524 258	-91 170	-615 428
Övrigt totalresultat		17 966		17 966	21 928	39 894
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			-45	-45	-22 765	-22 811
Utgående eget kapital per 2023-09-30	500	247 968	2 422 218	2 670 686	496 616	3 167 303

	2023 jan - sept	2022 jan - sept	2022 jan - dec
TSEK			
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	57 970	68 347	15 780
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	49 590	9 757	75 983
Erhållna räntor	14 519	26 863	21 256
Betalda räntor	-198 091	-156 195	-221 225
Betald inkomstskatt	-1 153	-2 417	-2 446
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	-77 165	-53 644	-110 652
Förändring av rörelsefordringar	-10 167	-27 030	-68 088
Förändring av rörelseskulder	-3 895	31 882	57 126
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-91 227	-48 792	-121 614
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter	-33 758	-1 566 437	-1 486 838
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	-13 243	-6 115	-14 541
Försäljning av förvaltningsfastigheter/koncernföretag	197 343	95 039	94 508
Försäljning av förvaltningsfastigheter	51 697	26 204	26 177
Förvärv av andelar i joint venture & intresseföretag	-5 203	-7 368	-7 421
Försäljning av andelar i joint venture & intresseföretag	-	1 000	1 000
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-139 182	-213 399	-238 802
Avyttring och återbetalning av finansiella anläggningstillgångar	123 360	326 045	520 859
Utdelning	25 685	54 787	54 477
Kassaflöde från investeringsverksamheten	206 699	-1 290 244	-1 050 581
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	267 764	1 200 148	1 145 634
Amortering och lösen av lån	-375 074	-399 512	-476 256
Tillskott från samt uttag till innehav utan bestämmande inflytande	-22 813	357 691	323 064
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-130 123	1 158 327	992 443
Periodens kassaflöde	-14 652	-180 709	-179 753
Kursdifferens i likvida medel	1 978	40 410	27 084
Likvida medel vid årets ingång	92 118	244 788	244 788
Periodens kassaflöde	-12 674	-140 299	-152 669
Likvida medel vid periodens utgång	79 444	104 489	92 118

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

	2023	2022	2023	2022	2022
TSEK	jan - sept	jan - sept	juli - sept	juli - sept	jan - dec
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	692	-	-	692
Summa rörelsens intäkter	0	692	0	0	692
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	-32 737	-64 484	-10 750	-32 438	-85 348
Personalkostnader	-931	-929	-310	-254	-1 298
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	-75	-46	-30	-15	-61
Summa rörelsens kostnader	-33 743	-65 459	-11 090	-32 707	-86 706
Rörelseresultat	-33 743	-64 766	-11 090	-32 707	-86 014
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	-62 371	319 165	-35 910	-8 108	336 108
Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag	13 664	1 184	5 317	-114	-32 452
Resultat från värdepapper & fordringar som är anläggningstillgångar	-54 992	-93 544	-68 865	63 932	-114 704
Ränteintäkter och liknande resultatposter	62 512	49 502	22 334	15 778	67 519
Räntekostnader och liknande resultatposter	-119 278	-75 081	-59 944	-26 697	-104 072
	-160 465	201 228	-137 068	44 791	152 398
Resultat efter finansiella poster	-194 208	136 461	-148 158	12 084	66 384
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	791
Resultat före skatt	-194 208	136 461	-148 158	12 084	67 175
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-194 208	136 461	-148 158	12 084	67 175

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

	2023	2022	2023	2022	2022
TSEK	jan - sept	jan - sept	juli - sept	juli - sept	jan - dec
Periodens resultat	-194 208	136 461	-148 158	12 084	67 175
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Totalresultat för perioden	-194 208	136 461	-148 158	12 084	67 175

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	1 521	1 391	1 376
	1 521	1 391	1 376
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	701 024	1 510 147	1 570 027
Fordringar hos koncernföretag	1 966 387	1 167 259	1 091 567
Andelar i intresseföretag	196 926	192 718	207 958
Fordringar hos intresseföretag	295 754	270 435	277 769
Andra långfristiga värdepappersinnehav	47 178	173 304	68 535
Andra långfristiga fordringar	47 233	50 429	43 029
	3 254 502	3 364 291	3 258 885
Summa anläggningstillgångar	3 256 023	3 365 682	3 260 261
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	172	1 799	-
Fordringar hos koncernföretag	41 104	92 258	82 336
Fordringar hos intresseföretag	1 161	172	10 070
Övriga fordringar	85 085	217 697	125 780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	126 774	70 565	59 761
	254 296	382 492	277 946
Kassa och bank	1 583	10 508	31 832
Summa omsättningstillgångar	255 879	393 000	309 778
SUMMA TILLGÅNGAR	3 511 902	3 758 683	3 570 039

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	500	500	500
Reservfond	40	40	40
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>540</i>	<i>540</i>	<i>540</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	2 200 091	2 132 915	2 132 915
Årets resultat	-194 208	136 461	67 175
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>2 005 883</i>	<i>2 269 377</i>	<i>2 200 091</i>
Summa eget kapital	2 006 423	2 269 917	2 200 631
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar	16 300	13 000	16 300
Summa avsättningar	16 300	13 000	16 300
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	280 000	280 000	280 000
Räntebärande skulder	-	44 000	737 901
Summa långfristiga skulder	280 000	324 000	1 017 901
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	924 376	931 610	150 207
Leverantörsskulder	10 368	8 353	18 425
Skulder till koncernföretag	75 880	40 497	36 855
Skulder till joint ventures och intresseföretag	56 149	55 569	53 377
Övriga skulder	21 603	43 062	27 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	120 804	72 676	48 403
Summa kortfristiga skulder	1 209 179	1 151 766	335 207
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 511 902	3 758 683	3 570 039

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

TSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Periodens Resultat	
Ingående eget kapital per 2022-01-01	500	40	2 130 373	2 542	2 133 455
Föregående års resultat omföres			2 542	-2 542	0
Periodens resultat				136 461	136 461
Belopp vid periodens utgång 2022-09-30	500	40	2 132 915	136 461	2 269 917
Periodens resultat				-69 286	-69 286
Belopp vid periodens utgång 2022-12-31	500	40	2 132 915	67 175	2 200 631
Föregående års resultat omföres			67 175	-67 175	0
Periodens resultat				-194 208	-194 208
Belopp vid periodens utgång 2023-09-30	500	40	2 200 091	-194 208	2 006 423

KALENDARIUM

- Bokslutskommuniké 2023 publiceras den 29 februari 2024
- Delårsrapport Q1 2024 publiceras den 30 maj 2024
- Årsredovisningen 2023 publiceras den 30 maj 2024

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Kvalitenas verksamhet är löpande utsatt för olika risker och möjligheter som kan få betydelse för bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. De huvudsakliga riskerna som bolaget är utsatta för utgörs av prisrisk, fastighetsrelaterade risker, finansieringsrisk samt organisatoriska risker. Mer information om dessa risker och övriga osäkerhetsfaktorer återfinns i Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i den senast avgivna finansiella informationen, se not 2 till årsredovisning 2022. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt IFRS 13 i enlighet med nivå 3. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

REVISORS GRANSKNING

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

Information kan beställas per telefon 08-121 317 00 eller per e-post: info@kvalitena.se

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

Stockholm den 29 november 2023

Styrelsen och verkställande direktören för

Kvalitena AB (publ)

Org nr 556527-3314

får härmed avge

**Årsredovisning
och koncernredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

Innehåll:

	sida
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	57

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Kvalitena AB (publ) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 2023-06-14. Årsstämman beslutade godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2023-06-28

Harald Pousette

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Kvalitena AB (publ) ("Kvalitena" eller "Bolaget"), organisationsnummer 556527-3314, med säte i Stockholm, Sverige, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget avseende verksamhetsåret 2022. Årsredovisningen är upprättad i tusentals kronor där inte annat anges. Numeriska uppgifter inom parantes avser föregående räkenskapsår.

Verksamheten

Kvalitena är ett privatägt fastighetsbolag. Per 31 december 2022 uppgick koncernens balansomslutning till 8 810 mkr (6 885) och eget kapital till 3 766 mkr (3 076).

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 2022 uppgick det sammanlagda fastighetsvärdet i samtliga dotterbolag till 6 372 mkr (3 630).

Svea Real Estate Group är Kvalitenas största dotterbolag. Svea Real Estate Group äger, förvaltar och utvecklar samhälls- och kontorsfastigheter i Texas och New Mexico, USA.

Det näst 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 2022 till 519 mkr (517). Nedan redogörs för de största innehaven per 31 december 2022:

Sveavalvet AB

Röstandel: 50,00 %

Kapitalandel: 50,00 %

Sveavalvet AB är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter med en uthyrningsbar area på cirka 33 000 kvm.

Barken Bostadsutveckling Fastighets AB

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

Barken Bostadsutveckling Fastighets AB har tidigare avyttrat samtliga andelar i bostadsrättsföreningen Stockholm Dykaren 34 på Kungsholmen i Stockholm. Innehavet är ett joint venture tillsammans med ett dotterbolag till Lantmännen Fastigheter AB.

Fendea AB

Röstandel: 48,36 %
Kapitalandel: 48,36 %

Fendea är ett holdingbolag där den huvudsakliga tillgången består av aktier i Nordiska Kreditmarknadsaktiebolaget (publ) (Nordiska) samt utlåning till bolag. Nordiska är ett företag som ger lån till små och medelstora företag mot säkerhet.

Green Deer Holding AB

Röstandel: 47,00 %
Kapitalandel: 47,00 %

Green Deer Holding AB (Green Deer) är en sammanslagning av Bil & Traktorservice, Svenssons Motor och Agro Maskiner Gotland. Green Deer är också majoritetsägare i Värmdal & traktorservice AB. Green Deer är en av Sveriges största återförsäljare av John Deere-maskiner för lantbruk, golf, grönytor samt saluför kompletterande produkter och maskiner från ett stort antal andra leverantörer.

Norrfordon Holding AB

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

Norrfordon Holding AB äger och förvaltar fastigheter i norra Sverige.

Choki AB

Röstandel: 6,95 %
Kapitalandel: 6,95 %

Kvalitena har även ett indirekt ägande i Choki AB via Kvalitena Ventures AB. Det totala ägande uppgår då till 46,9 %. Choki AB bedriver försäljning, distribution och marknadsföring av livsmedelsprodukter baserad på choklad. Produkterna marknadsförs under varumärket Huski Chocholate. Bolaget licensierar även ut varumärket till andra konsumentprodukter.

2023062952258

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Innehav av övriga aktier och andelar kan delas upp i noterade, onoterade innehav samt övriga långfristiga värdepappersinnehav. Värdet av Bolagets samtliga innehav av övriga aktier och andelar uppgick per den 31 december 2022 till 234 mkr (796) se not 20.

Noterade innehav

Kvalitenas noterade innehav avser delägda bolag med eller utan fastighetsäggande. Per den 31 december 2022 uppgick det totala värdet av dessa innehav till 17 mkr (533). Största noterade innehav per 31 december 2022 följer nedan:

Oscar Properties Holding AB

Röstandel: 6,43 %

Kapitalandel: 6,43 %

Oscar Properties Holding AB (Oscar Properties) är ett fastighetsbolag med fokus på att äga förvaltningsfastigheter med stabila kassaflöden. Oscar Properties är noterat på Nasdaq OMX Stockholm Small Cap.

Onoterade innehav

Kvalitenas onoterade innehav avser delägda bolag med eller utan fastighetsäggande. Per den 31 december 2022 uppgick det totala värdet av dessa innehav till 203 mkr (178). 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.

Icon Technology Inc

Röstandel: 0,55 %

Kapitalandel: 0,55 %

ICON utvecklar avancerad konstruktionsteknik för fastighetsutveckling. Genom att använda egenutvecklad 3D-utskriftsrobotik, mjukvara och avancerade material förändrar ICON hur framtidens fastigheter kommer att konstrueras och utvecklas.

Finansiering

Kvalitenas verksamhet finansieras i huvudsak av eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Per den 31 december 2022 uppgick koncernens egna kapital till 3 766 mkr (3 076). Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 4 389 mkr (3 274). I enlighet med Bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 70 mkr (24) av de räntebärande skulderna redovisats som periodiserade låneutgifter. Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 4 459 mkr (3 298). Redovisade räntebärande skulder utgörs av skulder till kreditinstitut om 2 787 mkr (2 015), obligationslån om 800 mkr (800), checkräkningskrediter och byggnadskreditiv om 22 mkr (70) samt övriga räntebärande skulder om 850 mkr (413). Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 50,3 månader (38,7). Koncernen hade vid periodens utgång fastförräntade låneavtal om 72,0% (59,5%) av den totala lånestocken. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 43,6 månader (35,6). Koncernens genomsnittliga ränta vid periodens utgång uppgick till 4,8 (4,4) procent.

Resultatutveckling

Nettoomsättningen uppgick under verksamhetsåret totalt till 418,7 mkr (203,6). Under början och mitten av 2022 gjordes förvärv i USA (se väsentliga händelser under 2022 för ytterligare information) som bidrog till omsättningsökningen från 2021 till 2022. Rörelsekostnaderna uppgick till 395,4 mkr (230,3). Rörelseresultatet uppgick till 15,8 mkr (-66,1). Resultatet före skatt uppgick till 499,9 mkr (-42,8). I rörelseresultatet ingår även resultat från joint venture och intressebolag vilket uppgick till -60,0 mkr (-46,3).

Väsentliga händelser under 2022

Förvärv

- Kvalitenas dotterbolag Svea Real Estate Group LLC i USA har under året förvärvat 42 fastigheter i USA. Fastigheterna har en uthyrningsbar yta på närmare 65 000 kvm och ett totalt marknadsvärde på cirka 1,6 miljarder kronor per sista december 2022.
- Kvalitenas dotterbolag Svea Real Estate Group LLC i USA har under året förvärvat stora delar av Esperson Building i Texas, USA. Esperson building har en uthyrningsbar yta om ca 56 000 kvm och ett totalt marknadsvärde på cirka 800 mkr per sista december 2022.

Avyttringar

- Kvalitena har under året avyttrat och frånträtt en fastighet i Uppsala om cirka 3 300 kvadratmeter uthyrbar area med en byggrätt för bostäder.
- Kvalitena har under året avyttrat hela sitt innehav i Source Energy AS. Source Energy AS är ett norskt bolag fokuserat på prospektering och produktion av olja och gas på den norska kontinentalsockeln.
- Kvalitena har under perioden avyttrat hela sitt innehav i Ebba Braheskolan. Ebba Braheskolan är en fristående skola som ligger på Kvarnholmen i Nacka.
- Kvalitena har under året avyttrat hela sitt innehav i Matera Group. Matera Groups huvudsakliga tillgång var aktier i Teknikmagasinet.
- Kvalitena har under året avyttrat hela aktieinnehavet i Maha Energy AB (publ).
- Kvalitena har under perioden avyttrat cirka 7,1% av aktierna i Oscar Properties Holding AB (publ). Efter avyttringen ägde Kvalitena cirka 6,4% av Oscar Properties Holding AB (publ).
- Kvalitena avyttrade och frånträdde under perioden fyra (4) helägda fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om ca 168 miljoner kronor. Avyttringen gjordes till det delägda fastighetsbolaget Sveavalvet AB.

Finansiering

- Under första kvartalet refinansierat samtliga juniora bankkrediter i underkoncernen Hedvig Eleonora Holding AB genom en omläggning av befintligt lån om 200 miljoner kronor. Lånet förlängdes på fem år och med förbättrade villkor.
- I slutet av november 2022 förlängdes förfallodatumet för Kvalitenas obligationslån om 800 miljoner kronor, ISIN SE0012675155, till den 31 mars 2024.

Övrigt

- Inga övriga väsentliga händelser har inträffat under året.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Avyttringar

- Kvarvarande aktieinnehav i Oscar Properties Holding AB (publ) har avyttrats under första kvartalet 2023.
- Kvalitena har under andra kvartalet 2023 avyttrat och frånträtt en fastighet i Stockholms innerstad om cirka 1 900 kvadratmeter uthyrbar area.

Finansiering

- Kvalitena har den 6 april 2023 amorterat 40 000 000 kr på sitt obligationslån med ISIN SE0012675155. Amorteringen sker med en tilläggspremie om 1 600 000 kr. Amorteringen sker i enlighet med obligationslånevillkoren.

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. Bolaget har under året inlett ett arbete med att mäta fastigheternas och verksamhetens klimatavtryck.

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 driftkostnader

Hyresintäkter samt resultat från andelar i Kvalitenas fastighetsägande intressebolag utgör en väsentlig del av Kvalitenas löpande intäkter. Minskar hyresintäkterna kommer det sannolikt att resultera i försämrat kassaflöde och resultat, vilket påverkar Bolagets finansiella ställning negativt. Minskade hyresintäkter i Kvalitenas fastighetsägande intressebolag kan även medföra att det redovisade värdet av andelarna i intressebolagen påverkas negativt.

En vanlig orsak till minskade hyrestäkter är en minskad uthyrningsgrad. Uthyrningsgraden kan komma att minska genom att hyresgäster flyttar ut och att dessa lokaler eller bostäder inte kan nyuthyras direkt eller inom rimlig tid. En långvarig konjunkturedgång kan leda till minskad uthyrningsgrad och vad det gäller lokaler även till lägre hyresnivåer, vilket skulle komma att påverka bolagets resultat, kassaflöde och finansiella ställning negativt. Ofta ansvarar Kvalitena för drift- och underhållskostnader, samt även kostnader som el, sophämtning, värme och vatten. I den mån kostnadshöjningar inte kan kompenseras genom reglering i hyreskontrakt eller hyreshöjningar kan bolagets resultat påverkas negativt. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan också påverka bolaget och dess finansiella ställning negativt.

Fastighetsförvärv

Fastighetsförvärv är en del av Kvalitenas löpande verksamhet och är till sin natur förenat med viss osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgör riskerna bland annat framtida bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden samt tekniska brister. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för till exempel skatter och juridiska tvister. Mot denna bakgrund är det av stor vikt att rätt kompetens för fastighetsförvärv finns i organisationen samt att extern kompetens anlitas när så krävs.

Fastighetsutveckling

Kvalitena bedriver förutom fastighetsförvaltning i viss mån även Fastighetsutveckling. Nybyggnad, tillbyggnad och ombyggnad av fastigheter medför risker så som felbedömningar av kundernas efterfrågan vilket kan leda till outhyrda lokaler, risk för ökade projektkostnader med mera, detta kan ha en negativ effekt på företagets resultat och finansiella ställning. Vidare krävs ofta tillstånd och godkännanden från myndigheter om inte sådana redan finns. Dessa tillstånd beviljas inte alltid, vilket kan orsaka förseningar, ökade kostnader och även äventyra hela projekt, något som kan påverka bolagets resultat och finansiella ställning negativt.

Organisatoriska risker

Kvalitena har en relativt liten organisation vilket medför ett beroende av enskilda medarbetare. Bolagets framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens kunskap, erfarenhet och engagemang. För det fall att någon eller flera av dessa nyckelpersoner skulle lämna sin anställning kan bolaget påverkas negativt.

Finansiering

Kvalitenas verksamhet finansieras förutom av eget kapital av externt tillhandahållet kapital. Kapitalkostnaden utgör Kvalitenas enskilt största kostnad. Som en följd av detta är bolaget exponerat för finansierings- och ränterisker. Med finansieringsrisk avses risken att upplåning uteblir eller endast kan genomföras till mindre fördelaktiga villkor. Genom att Kvalitenas finansieringskostnad är beroende av förutsättningarna på räntemarknaden uppkommer en ränterisk.

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)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	419	204	209	218	236
Rörelseresultat	16	-66	-88	133	50
Resultat före skatt	500	-43	-246	104	126
Balansomslutning	8 810	6 885	8 251	8 214	7 487
Soliditet (%)	43	45	39	44	45

Moderbolagets finansiella utveckling

(Mkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Resultat före skatt	67	3	125	-147	49
Balansomslutning	3 570	4 287	4 109	3 788	3 376
Soliditet (%)	62	50	52	53	64

Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står:

(SEK)

balanserat resultat	2 132 915 256
årets resultat	67 175 263
	2 200 090 519
Styrelsen föreslår:	
att i ny räkning balanseras	2 200 090 519
	2 200 090 519

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

2023062952262

Koncernens resultaträkning

Tkr	Not 1,2,38,39	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	4	418 704	203 604
Övriga intäkter	4	52 539	6 834
		471 242	210 437
Fastighetskostnader	5	-169 486	-88 970
Personalkostnader	6	-36 263	-35 981
Övriga externa kostnader	7	-173 739	-92 195
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	8	-15 953	-13 140
Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag	10	-60 023	-46 290
		-455 463	-276 576
Rörelseresultat		15 780	-66 138
Finansiella intäkter	11	74 728	40 161
Finansiella kostnader	12	-374 129	-278 134
Finansnetto		-299 400	-237 973
Resultat efter finansiella poster		-283 621	-304 111
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	15	783 548	261 346
Resultat före skatt		499 928	-42 765
Skatt på årets resultat	14	-172 670	12 018
Årets resultat		327 257	-30 747

Koncernens rapport över totalresultat

Årets resultat		327 257	-30 747
Övrigt totalresultat:			
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen</i>			
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet mm	26	97 694	46 793
Verkligt värdeförändring avseende finansiella tillgångar som kan säljas	26	91 742	-74 018
Finansiella tillgångar överförda till årets resultat vid försäljning	26	-101 958	-10 935
Skatt hänförlig till posterna ovan	26	2 105	17 500
Övrigt totalresultat för året, efter skatt		89 583	-20 660
Summa totalresultat för året		416 840	-51 407
<i>Summa totalresultat för året hänförligt till:</i>			
Moderbolagets aktieägare		206 757	-63 849
Innehav utan bestämmande inflytande		210 082	12 442
Summa totalresultat för året		416 840	-51 407

Koncernens balansräkning

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	15	6 372 017	3 630 297
Nyttjanderättstillgångar, tomträtter	17	10 359	10 077
Materiella anläggningstillgångar	16	28 903	24 476
		6 411 279	3 664 850
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i joint venture och intresseföretag	19	518 967	516 702
Fordringar hos koncernföretag	23,38	618 275	843 452
Fordringar hos joint venture och intresseföretag	22,38	536 605	368 069
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	234 367	795 929
Övriga långfristiga fordringar	21	46 849	61 902
		1 955 063	2 586 053
Summa anläggningstillgångar		8 366 342	6 250 903
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	3	56 593	95 717
Fordringar hos koncernföretag	23,38	-	-
Fordringar hos joint venture och intresseföretag	22,38	10 138	77 142
Övriga fordringar	24	143 922	146 683
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	141 061	69 554
Likvida medel		92 118	244 788
Summa omsättningstillgångar		443 833	633 884
SUMMA TILLGÅNGAR		8 810 175	6 884 788

2023062952264

Koncernens balansräkning

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1,36,38,39		
<i>Eget kapital</i>	26		
Aktiekapital		500	500
Övrigt tillskjutet kapital			
Reserver		230 002	140 432
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		2 946 521	2 829 334
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>		3 177 024	2 970 266
Innehav utan bestämmande inflytande		588 623	106 088
<i>Summa eget kapital</i>		3 765 647	3 076 354
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	3, 27	3 864 922	1 791 079
Övriga långfristiga skulder	3, 28	1 188	1 884
Skuld nyttjanderättstillgångar	17	10 359	10 077
Övriga avsättningar	30	16 300	18 000
Uppskjuten skatteskuld	31	346 257	183 566
<i>Summa långfristiga skulder</i>		4 239 026	2 004 606
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	3, 27	523 763	1 483 348
Leverantörsskulder		51 035	39 914
Skulder till joint venture och intresseföretag	38	53 939	80 635
Skatteskulder		1 455	4 244
Övriga skulder		34 429	81 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	140 882	114 262
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		805 502	1 803 828
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 810 175	6 884 788

För information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 33 och 34.

2023062952265

2023062952266

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 2021-01-01	500	161 092	2 872 523	3 034 115	151 536	3 185 651
Årets resultat			-43 189	-43 189	12 442	-30 747
Övrigt totalresultat		-20 660	-	-20 660	-	-20 660
Summa totalresultat för året	-	-20 660	-43 189	-63 849	12 442	-51 407
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			0	0	-57 890	-57 890
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	-	-	0	0	-57 890	-57 890
Utgående eget kapital per 2021-12-31	500	140 432	2 829 334	2 970 266	106 088	3 076 354
Ingående eget kapital per 2022-01-01	500	140 432	2 829 334	2 970 266	106 088	3 076 354
Årets resultat			117 189	117 189	210 068	327 257
Övrigt totalresultat		89 569	-	89 569	14	89 583
Summa totalresultat för året	-	89 569	117 189	206 757	210 082	416 840
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			0	0	272 453	272 453
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	-	-	0	0	272 453	272 453
Utgående eget kapital per 2022-12-31	500	230 002	2 946 521	3 177 024	588 623	3 765 647

Koncernens rapport över kassaflöde

Tkr	Not 35	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		15 780	-66 138
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		75 983	57 637
Erhållna räntor		21 256	24 751
Betalda räntor		-220 475	-205 366
Betald inkomstskatt		-2 446	-3 298
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i>		<i>-109 902</i>	<i>-192 414</i>
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-68 088	-37 913
Förändring av rörelseskulder		56 376	25 286
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>		<i>-121 614</i>	<i>-205 041</i>
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga fastigheter samt direktinvestering i nya fastigheter		-1 440 899	-334 638
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag		-45 939	-
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar		-14 541	-17 485
Försäljning av förvaltningsfastigheter via dotterföretag		94 508	806 794
Försäljning av förvaltningsfastigheter		26 177	-
Försäljning av övriga materiella anläggningstillgångar		-	14 146
Förvärv av andelar i joint venture och intresseföretag		-7 421	-5 142
Försäljning av andelar i joint venture och intresseföretag		1 000	156 433
Förvärv av andra långfristiga värdepappersinnehav		-8 297	-77 479
Utlåning till joint venture och intresseföretag		-172 523	-167 330
Utlåning till koncernföretag		-39 821	-41 254
Utlåning till externa parter		-18 161	-127 206
Återbetalning av lämnade lån till joint venture och intresseföretag		25 090	135 807
Avyttring och återbetalning av finansiella anläggningstillgångar		495 769	110 055
Utdelning		54 477	6 569
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>		<i>-1 050 581</i>	<i>459 270</i>
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		1 145 634	1 021 454
Amortering och lösen av lån		-476 256	-1 127 129
Tillskjutet kapital från innehav utan bestämmande inflytande		355 114	816
Uttag av kapital av innehav utan bestämmande inflytande		-32 050	-32 335
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>		<i>992 442</i>	<i>-137 194</i>
Årets kassaflöde		-179 753	117 035
Kursdifferens i valuta		27 084	690
Likvida medel vid årets ingång		244 788	127 063
Likvida medel vid årets utgång		92 118	244 788

2023062952267

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
1,2,38,39			
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	4	-	-
Övriga rörelseintäkter	4	692	-
		692	0
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	7	-85 348	-63 803
Personalkostnader	6	-1 298	-1 416
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	8	-61	-67
		-86 706	-65 286
Rörelseresultat		-86 014	-65 286
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	336 108	134 221
Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag	10	-32 452	61 061
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	-114 704	-18 442
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	67 519	63 498
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-104 072	-176 408
		152 398	63 930
Resultat efter finansiella poster		66 384	-1 356
Bokslutsdispositioner	13	791	3 898
Resultat före skatt		67 175	2 542
Skatt på årets resultat	14	-	-
Årets resultat		67 175	2 542

Rapport över totalresultat för moderbolaget

Tkr	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årets resultat	67 175	2 542
<i>Övrigt totalresultat</i>	0	0
<i>Summa övrig totalresultat</i>	0	0
Totalresultat för året	67 175	2 542

2023062952268

Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR	1,36,38,39		
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	16	1 376	1 437
		1 376	1 437
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	18	1 570 027	1 639 595
Fordringar hos koncernföretag	23,38	1 091 567	1 306 587
Andelar i joint venture och intresseföretag	19	207 958	207 561
Fordringar hos joint venture och intresseföretag	22,38	277 769	198 263
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	68 535	623 845
Övriga långfristiga fordringar	21	43 029	48 677
		3 258 885	4 024 529
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		3 260 261	4 025 966
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	3	0	25 562
Fordringar hos koncernföretag	23,38	82 336	46 706
Fordringar hos joint venture och intresseföretag	22,38	10 070	172
Övriga fordringar	24	125 780	130 620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	59 761	30 392
		277 946	233 452
Kassa och bank		31 832	27 960
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		309 778	261 413
SUMMA TILLGÅNGAR		3 570 039	4 287 378

2023062952269

2023062952270

Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1,36,38,39		
<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		2 132 915	2 130 373
Årets resultat		67 175	2 542
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 200 091	2 132 915
<i>Summa eget kapital</i>		2 200 631	2 133 455
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar	30	16 300	18 000
<i>Summa avsättningar</i>		16 300	18 000
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	29,38	280 000	280 000
Räntebärande skulder	3, 27	737 901	-
<i>Summa långfristiga skulder</i>		1 017 901	280 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	3, 27	150 207	1 049 818
Leverantörsskulder		18 425	3 844
Skulder till koncernföretag	29,38	36 855	576 370
Skulder till joint venture och intresseföretag	38	53 377	79 576
Övriga skulder		27 940	75 769
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	48 403	70 546
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		335 207	1 855 923
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 570 039	4 287 378

För information om moderbolagets ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 33 och 34.

Moderbolagets förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Tkr					
Ingående eget kapital 2021-01-01	500	40	2 004 972	125 401	2 130 913
Föregående års resultat omföres			125 401	-125 401	0
Årets resultat				2 542	2 542
Belopp vid årets utgång 2021-12-31	500	40	2 130 373	2 542	2 133 455
Ingående eget kapital 2022-01-01	500	40	2 130 373	2 542	2 133 455
Föregående års resultat omföres			2 542	-2 542	0
Årets resultat				67 175	67 175
Belopp vid årets utgång 2022-12-31	500	40	2 132 915	67 175	2 200 631

2023062952271

Moderbolagets kassaflödesanalys

Tkr	Not 35	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-86 014	-65 286
Justering för poster som inte är kassaflödespåverkande		61	67
Erhållna räntor		9 996	19 662
Betalda räntor		-80 444	-120 736
Betald inkomstskatt		-	-
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i>		<i>-156 402</i>	<i>-166 293</i>
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		9 193	-15 573
Förändring av rörelseskulder		30 123	-37 355
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>		<i>-117 086</i>	<i>-219 221</i>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-1 383
Förvärv av aktier i dotterföretag		-1 501	-233 160
Försäljning av aktier i dotterföretag		66 985	400 357
Förvärv av aktier i joint venture och intresseföretag		-7 421	-5 142
Försäljning av aktier i joint venture och intresseföretag		1 000	155 690
Förvärv av andra långfristiga värdepappersinnehav		-6 333	-58 848
Försäljning av andra långfristiga värdepappersinnehav		446 948	99 695
Utlåning till joint venture och intresseföretag		-88 016	-26 040
Utlåning till koncernföretag		-251 432	-392 067
Utlåning till externa parter		-14 452	-47 582
Återbetalning av lämnade lån		103 436	218 193
Erhållna utdelningar		34 476	6 569
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>		<i>283 690</i>	<i>116 282</i>
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån från koncernföretag		37 308	503 827
Upptagna lån från intresseföretag		-	54 055
Upptagande av lån		43 743	355 000
Amortering och lösen av lån		-243 783	-874 279
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>		<i>-162 732</i>	<i>38 603</i>
Årets kassaflöde		3 872	-64 337
Likvida medel vid årets ingång		27 960	92 296
Likvida medel vid årets utgång		31 832	27 960

2023062952272

Tilläggsupplysningar - noter

Not 1 Allmän information

Allmänt om bolaget

Kvalitena AB (publ), org.nr 556527-3314, är ett svenskt registrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets postadress är Strandvägen 5a, 114 51 Stockholm. Kvalitena ägs till 90 % av Dorco International B.V. org.nr 24157803, Holland. Kvalitena koncernen har givit ut obligationslån om 800 mkr med notering på Nasdaq OMX Stockholm. Koncernredovisningen för år 2022 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 29 maj 2023. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämma. Koncernens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen.

Not 2 Redovisningsprinciper

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalande 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 föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler. Avrundningsdifferenser kan förekomma i årsredovisningen.

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 och ändrade standarder och tolkningar som trädde i kraft 1 januari 2022 och framåt

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Nya eller ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från och med 1 januari 2022 har inte haft någon väsentlig inverkan på Kvalitenas finansiella rapporter 2022.

Förändringar i svenska regelverk

Förändringar under 2022 har inte haft någon väsentlig påverkan på Kvalitenas redovisning.

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. Samma sak gäller svenska regelverk.

2023062952273

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 inneburit 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 förvärvar 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 övervärden 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

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 bedrivna verksamheter. 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 aktieägars 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 kostnadsersättningar.

Övriga intäkter

I posten övriga intäkter ingår bland annat försäkringsersättning och övrig kostnadsersättning.

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 orealiserade 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 affärsidén.

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 ränteintäkter på bankmedel och fordringar, utdelningsintäkter samt räntekostnader på lån. Räntekostnader, samt ränteintäkter redovisas enligt effektivräntemetoden. Den effektiva räntan motsvarar nuvärdet av förväntade framtida betalningsflöden under den förväntade löptiden på det finansiella instrumentet och inkluderar således periodiserade belopp av emissionskostnader och liknande direkta transaktionskostnader för att uppta lån. Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning fastställs. Realiserade och orealiserade vinster och förluster på finansiella placeringar samt derivatinstrument som används inom den finansiella verksamheten redovisas som värdeförändringar under egen rubrik i resultaträkningen.

Skatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive i eget kapital. Aktuell skatt och uppskjuten beräknas utifrån gällande skattesats om 20,6% (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 2022.

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 2021 och 2022 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 försäljningsomkostnader. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Tillkommande utgifter som är värdehöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaderna under produktionstiden.

2023062952277

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 repartition 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 tio 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 kulden 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.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av kontant lön, bonus och pensionsinbetalningar redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Motsvarande gäller även sociala kostnader såsom arbetsgivaravgifter, semesterlön, betald sjukfrånvaro etc.

Pensioner och andra ersättningar efter anställning kan klassificeras som avgiftsbestämda planer eller förmånsbestämda planer. Kvalitenas åtagande för pensioner utgörs av avgiftsbestämda planer, vilka fullgörs genom fortlöpande utbetalningar till fristående myndigheter eller organ vilka administrerar planerna. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår. Endast avgiftsbestämda planer finns per balansdagen.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en 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. Uppställningsformen för Resultat- och Balansräkning följer årsredovisningslagen.

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 ÄRL 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 realiserad 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	-23,4	-11,7	11,7	23,4

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 240 mkr (221). Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 4 389 mkr (3 274). I enlighet med Kvalitenas redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 70 mkr (24) av de räntebärande skulderna redovisats som förutbetalda ränta. Rensat för denna periodisering uppgår således de totala räntebärande skulderna till 4 459 mkr (3 298). Koncernens enskilt största lån utgörs av det säkerhetsställda fastighetslånet om 1 130 mkr (1 130) med en fast räntesats om 2,19% (2,19%). Koncernen hade vid periodens utgång fastförräntade låneavtal om 72 % av den totala lånestocken. Redovisat värde uppgår till 3 208,5 mkr (se not 36) 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 2,19% + Stibor3M för seniora krediter, motsvarar vid periodens utgång det verkliga värdet av fastförräntade lån 3 148,9 mkr. Den rörliga räntan på marknaden i USA antas vara 10,3% för ej säkerställda krediter, 11,8% för juniora krediter och 6,5% för seniora krediter. Givet exponeringen vid årets utgång skulle en förändring av marknadsräntan om 100 bps medföra en ökad räntekostnad om 12,5 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 2022-12-31

Kvalitena koncern

Jämförelsetal föregående år inom parantes.

Förfallotidpunkt (År)	Volym (Mkr)	Snittränta (%)	Andel (%)
2022	-	(1 524,3)	-
2023	1 504,5	(123,6)	33,7
2024	437,6	(6,4)	9,8
2025	-	-	-
2026	1 151,8	1 644,0	25,8
2027	0,4	-	0,0
2027-	1 364,8	-	30,6
Summa	4 459,1	(3 298,3)	100,0

Räntebindningsstruktur 2022-12-31

Kvalitena moderbolag

Jämförelsetal föregående år inom parantes.

Förfallotidpunkt (År)	Volym (Mkr)	Snittränta (%)	Andel (%)
2022	-	(1 053,9)	-
2023	901,6	-	100,0
2023-	-	-	-
Summa	901,6	(1 053,9)	100,0

Finansierings, refinansierings- och likviditetsrisk

Kvalitenas direkta finansieringsrisk bedöms som måttlig då Kvalitena har en soliditet om 42,7 % (44,7 %) 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 samtliga finansiella åtaganden i befintliga kreditavtal. Kapitalbindningsstrukturen för koncernens lån per den 31 december 2022 framgår på nästkommande sida.

Kapitalbindningsstruktur 2022-12-31

Kvalitena koncern

Jämförelsetal föregående år inom parantes.

Förfallotidpunkt (år)	Lånebelopp (Mkr)	Andel (%)
2022	-	(1 478,8)
2023	527,9	(123,6)
2024	1 183,3	(51,6)
2025	-	-
2026	1 151,8	(1 644,3)
2027	210,7	-
2027-	1 385,40	-
Summa	4 459,1	(3 298,3)
		100,0

Kapitalbindningsstruktur 2022-12-31

Kvalitena moderbolag

Jämförelsetal föregående år inom parantes.

Förfallotidpunkt (år)	Lånebelopp (Mkr)	Andel (%)
2022	-	(1 053,9)
2023	161,0	-
2024	720,0	-
2024-	20,6	-
Summa	901,6	(1 053,9)
		100,0

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 50,3 (38,7) månader.

Kortfristiga skulder förfaller i allt väsentligt till betalning inom 360 dagar från balansdagen. Lån från kreditinstitut antas refinansieras alternativt förlängas vid förfall. Beräknat belopp att amortera enligt befintliga låneavtal uppgår till 261,5 mkr (385,3) för koncernen samt 159,8 mkr (183,8) för moderbolaget.

Övriga långfristiga skulder ej räntebärande uppgår i koncernen till 1,2 mkr (1,9), 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 eventuellt erhållna säkerheter inte täcker fordringsbeloppet och därigenom orsakar Kvalitena en finansiell förlust. Kreditrisken beaktas alltid vid uthyrning, investeringar samt utlåning till bolag inom koncernen. Bolaget genomför löpande analys av motparternas återbetalningsförmåga samt finansiella ställning för att bedömma kreditrisken.

Exponering avseende kreditrisk

	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Kundfordringar	56 593	95 717	-	25 562
Fordringar hos koncernföretag	618 275	843 452	1 173 903	1 353 293
Fordringar hos joint venture och intressebolag	546 743	445 211	287 839	198 435
Övriga långfristiga fordringar	46 849	61 902	43 029	48 677
Övriga kortfristiga fordringar	143 922	146 683	125 780	130 620
Upplupna intäkter	56 234	37 355	58 523	29 854
Likvida medel, kassa och bank	92 118	244 788	31 832	27 960
Summa	1 560 734	1 875 108	1 720 906	1 814 401

Förfallotider för kundfordringar anges nedan. För övriga fordringar ovan är en fordran om 90 mkr förfallen till betalning. Löpande förhandling rörande denna förfallna fordran pågår. Övriga fordringar 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 4,13% (3,64). Redovisat värde bedöms i allt väsentligt motsvaras av verkligt värde.

Nedskrivningar

Akkumulerade nedskrivningar har skett av kundfordringar enligt följande:

Tkr	Koncern 2022	Koncern 2021	Moderbolag 2022	Moderbolag 2021
Kundfordringar	61 421	95 717	-	25 562
Reserv osäkra kundfordringar	-4 828	-	-	-
Summa kundfordringar	56 593	95 717	0	25 562
Förfallostruktur kundfordringar				
Förfallet 0-29 dgr	43 639	39 419	-	2 117
Förfallet 30-89 dgr	1 340	38 706	-	23 445
Förfallet 90- dgr	16 442	17 593	-	-
Reserv osäkra kundfordringar	-4 828	-	-	-
Summa kundfordringar	56 593	95 717	0	25 562

Kundfordringar äldre än 90 dagar och ej nedskrivna 11,6 mkr (17,6) avses i huvudsak, dels reglerade fordringar eller fordringar där det finns motkrav/rabatt 4,8 mkr (13,2), dels hyresfordran intressebolag/övriga bolag 4,5 mkr (3,8) som regleras genom låneavtal med ägarbolaget 2023 (2022).

Not 4 Intäkternas fördelning

Nettoomsättning

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

Tkr	Koncern 2022	Koncern 2021	Moderbolag 2022	Moderbolag 2021
Hyra bostäder	8 957	10 097	-	-
Hyra lokaler	398 605	191 943	-	-
Hyra garage och parkeringsplatser	7 967	1 066	-	-
Övriga fakturerade tjänster och kostnadsersättningar	3 175	498	-	-
Summa nettoomsättning	418 704	203 604	0	0

För räkenskapsåret 2022 uppgick koncernens nettoomsättning till 418,7 mkr (203,6) vilket avser hyresintäkter för uthyrda lokaler och bostäder 407,6 mkr (202), hyresintäkter för parkering 8 mkr (1) samt fakturerade tjänster och varor samt kostnadsersättningar 3,2 mkr (0,5). Av de totala hyresintäkterna avser 344,3 mkr (79,7) intäkter från fastigheterna i USA. I hyresintäkten för lokaler ingår tillägg som debiterats till hyresgäst såsom kostnader för värme, el, fastighetsskatt och indexuppräknig av grundhyran.

Ingen enskild hyresgäst står för över 10% av de totala hyresintäkterna.

Hyreskontraktens förfallostruktur

Hyreskontraktens förfallostruktur visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller per år.
Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens årsvärde. Koncernens viktade hyresduration för aktiva komersiella kontrakt uppgår till 4,3 år.

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Årshyra, mkr	Andel
2023	55	36 056	82,4	18,5%
2024	45	18 964	40,3	9,0%
2025	33	17 469	39,1	8,8%
2026	33	18 082	39,2	8,8%
2027	26	23 619	52,4	11,8%
>2027	63	54 848	116,4	26,1%
Delsumma	255	169 036	369,8	83,0%
Bostäder	46	8 267	6,8	1,5%
Vakanser	24	38 706	68,9	15,5%
Summa	325	216 009	445,5	100,0%

Avtalade framtida hyresintäkter	Årshyra, mkr*
Avtalade hyresintäkter år 1	333,8
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	815,6
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	373,8
Delsumma	1 523,1
Bostäder	6,8
Summa	1 529,9

* Avser endast bashyra, ej index och eventuella tillägg

Övriga intäkter

Tkr	Koncern 2022	Koncern 2021	Moderbolag 2022	Moderbolag 2021
Resultat vid avyttring av koncernens tillgångar	-	2 194	-	-
Försäkrings- och kostnadsersättning	47 806	4 544	692	-
Övrigt	4 732	96	-	-
Summa övriga intäkter	52 539	6 834	692	0

Not 5 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick 2022 till 169,5 mkr (89,0). I detta belopp ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt samt indirekta fastighetskostnader för fastighetsadministration såsom hyresadministration, förvaltningskostnader och uthyrningskostnader. 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 2022	Koncern 2021	Moderbolag 2022	Moderbolag 2021
El- och värmekostnader	-18 754	-12 959	-	-
Driftskostnader	-46 084	-23 642	-	-
Reparation och underhåll	-54 447	-21 303	-	-
Fastighetsskatt	-37 770	-20 551	-	-
Övriga fastighetskostnader	-12 430	-10 516	-	-
Summa fastighetskostnader	-169 486	-88 970	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 2022 till 64,8 mkr (36,6) och underhållskostnaderna uppgick till 54,4 mkr (21,3).

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten uppgick 2022 till 37,8 mkr (20,6) fördelat på Sverige 3,6 mkr (5,8) och USA 34,2 mkr (14,8). 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 1 519 kr (1 459) per lägenhet. I USA varierar skattesatserna mellan 0,2% och 4% beroende på i vilken kommun fastigheterna är belägna i och baseras på ett uppskattat marknadsvärde. Årets kostnad för fastigheterna i USA uppgår till ca 1% (1,3%) av det genomsnittliga marknadsvärdet.

Övriga fastighetskostnader

I övriga fastighetskostnader ingår kostnader för bland annat fastighetsförsäkring, kostnader för uthyrning och fastighetsadministration, totalt 2022 12,4 mkr (10,5).

2023062952284

R

Not 6 Medelantal anställda, personalkostnader, pensioner och övrigt

	Koncern 2022	Koncern 2021	Moderbolag 2022	Moderbolag 2021
<i>Medelantal anställda koncernen:</i>				
Medelantalet anställda	34	37	-	-
varav kvinnor	16	16	-	-
varav USA (varav kvinnor)	12 (6)	13 (7)	-	-

	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31	Moderbolag 2022-12-31	Moderbolag 2021-12-31
<i>Könsfördelning inom företagsledningen:</i>	Kvinnor/män	Kvinnor/män	Kvinnor/män	Kvinnor/män
Styrelseledamöter och Vd	1 / 3	- / 4	1 / 3	- / 4
Övriga ledande befattningshavare	- / -	- / -	- / -	- / -
	1 / 3	- / 4	1 / 3	- / 4

Tkr	Koncern 2022	Koncern 2021	Moderbolag 2022	Moderbolag 2021
<i>Löner och andra ersättningar:</i>				
Styrelse och verkställande direktör	2 691	3 439	1 000	1 225
Övriga anställda	22 856	22 145	-	-
	25 547	25 584	1 000	1 225
<i>Sociala kostnader:</i>				
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	891	707	-	-
Pensionskostnader för övriga anställda	1 161	1 751	-	-
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	6 234	6 363	-	-
	8 286	8 821	0	0

Ersättningar och övriga förmåner till styrelse och ledande befattningshavare 2022

	Lön/arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
Styrelseordförande, Seth Lieberman	1 000	-	-	1 000
Verkställande direktör, Harald Pousette	1 691	48	573	2 312
Styrelseledamot, Hans Lyckertorp	-	-	318	318
Styrelseledamot (från 2022-06-21), Fanny Andersson	-	-	-	-
Övriga ledande befattningshavare	-	-	-	-
	2 691	48	891	3 630

Ersättningar och övriga förmåner till styrelse och ledande befattningshavare 2021:

	Lön/arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
Styrelseordförande, Seth Lieberman	1 225	-	-	1 225
Verkställande direktör (från 2021-05-19), Harald Pousette	1 584	52	316	1 952
Styrelseledamot (från 2021-06-10), Hans Lyckertorp	30	11	318	359
Styrelseledamot (till 2021-06-10), Thomas Kjessler	600	68	73	741
Övriga ledande befattningshavare och tidigare verkställande direktör	3 415	53	638	4 106
	6 854	184	1 345	8 383

Uppsägning och avgångsvederlag

Verkställande direktör har en med bolaget ömsesidig uppsägningstid om tolv månader inget avgångsvederlag är avtalat.

6

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 2022	Koncern 2021	Moderbolag 2022	Moderbolag 2021
Rådek AB				
Revisionsuppdrag	2 502	2 614	1 463	1 264
Övriga tjänster	7	29	-	-
Summa	2 509	2 643	1 463	1 264
ADKF USA				
Revisionsuppdrag	1 264	794	-	-
Övriga tjänster	-	-	-	-
Summa	1 264	794	0	0
Övriga bolag				
Revisionsuppdrag	7	6	-	-
Övriga tjänster	-	-	-	-
Summa	7	6	0	0
	3 780	3 443	1 463	1 264

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 2022	Koncern 2021	Moderbolag 2022	Moderbolag 2021
Maskiner och andra tekniska anläggningstillgångar	-2 834	-2 926	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	-6 296	-5 386	-61	-67
Transportmedel	-6 824	-4 829	-	-
Summa	-15 953	-13 140	-61	-67

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

Tkr	Moderbolag 2022	Moderbolag 2021
Utdelning från koncernföretag	370 850	-
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i koncernföretag	75 869	161 623
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-113 412	-27 402
Återföring av nedskrivning av andelar koncernföretag	2 801	-
Summa	336 108	134 221

Kvalitena har under 2022 avyttrat dotterbolagen Tunabackar Utveckling AB, Allmänna Sverige AB, Kvalitena Bro-Skällsta AB, Kvalitena Märsta Fastighets Holding AB, Thetruck Holding AB, Kvalitena Danmark AB och Kvalitena Ventures AB med ett positivt resultat om 75,9 mkr.

Nedskrivning av andelar i koncernföretag är hänförligt till bolagen Biskopsuddens fastighetsförvaltning AB 6,6 mkr (4,3) , Slottsfabriken Egendomsförvaltning AB 31,9 mkr (23,1), Kvalitena Ventures AB 59,9 mkr, Replösa Holding AB 4,3 mkr, Kvalitena Industrifastigheter Holding AB 8,7 mkr och Kvalitena Industrier AB 2,0 mkr, total nedskrivning för dessa bolag 113,4 mkr (27,4).

En stor del av årets nedskrivningar beror på att Kvalitena erhållit utdelning. Kvalitena Ventures AB erhållen utdelning 138,2 mkr nedskrivning 59,9 mkr, Replösa Holding AB erhållen utdelning 6,6 mkr nedskrivning 4,3 mkr samt Kvalitena Industrifastigheter Holding AB erhållen utdelning 8,8 mkr nedskrivning 8,7 mkr.

Nedskrivning av andelarna i Biskopsuddens fastighetsförvaltning AB 6,6 mkr (4,3) 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 genom ökade förvaltningsintäkter och kostnadsbesparingar.

Not 10 Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag

Tkr	Koncern 2022	Koncern 2021	Moderbolag 2022	Moderbolag 2021
Resultatandel från andelar i joint venture	27 193	26 228	-	-
Resultat vid avyttring av andelar i joint venture	-	-	-	-
Resultatandel från andelar i intresseföretag	-80 521	-50 624	-	-
Resultat vid avyttring av andelar i intresseföretag	-6 695	-21 894	-	-
Utdelning från intresseföretag	-	-	27 085	4 352
Realisationsresultat vid avyttring och avveckling av andelar i intresseföretag	-	-	-8 242	138 500
Nedskrivning och återföring av nedskrivning av andelar i intresseföretag	-	-	-51 296	-81 791
Summa	-60 023	-46 290	-32 452	61 061

Kvalitena har under 2022 redovisat positiva resultatandelar från joint venture-bolagen Sveavalvet AB och Green Deer Holding AB om 27,4 mkr.

Resultatandelar från intresseföretag har belastats med ett negativt resultat från intressebolagen Svenskt Industriflyg AB, Scutus Security Group AB, Våffelbruket AB och Choki AB om -79,8 mkr. Kvalitena har under 2022 redovisat positiva resultatandelar från bland annat intressebolaget Broadgate Asset Management AB om 8,3 mkr. Övriga intressebolag belastas med negativt resultat om -9,0 mkr.

Resultat vid avyttring av intresseföretag uppgår till - 6,7 mkr. Avyttring av Ebba Braheskolan AB resulterar i negativt resultat med - 6,3 mkr och övriga avyttrade bolag resulterar i negativt resultat om - 0,4 mkr.

Not 11 Finansiella intäkter / Ränteintäkter och liknande resultatposter

Tkr	Koncern 2022	Koncern 2021
Finansiella intäkter		
Utdelningar	7 392	2 218
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	-	-19 627
Ränteintäkter från koncernföretag	14 243	16 287
Ränteintäkter från joint venture och intresseföretag	23 633	15 857
Ränteintäkter, övriga	14 875	16 568
Valutakursdifferenser på fordringar	14 058	6 301
Övriga finansiella intäkter	528	2 558
Summa finansiella intäkter	74 728	40 161

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 2022	Moderbolag 2021
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		
Utdelningar	7 392	2 218
Resultat från försäljning av övriga aktier och andelar	-70 034	26 160
Nedskrivning av övriga aktier och andelar	-92 072	-48 534
Återföring av nedskrivning av övriga aktier och andelar	47 411	2 662
Nedskrivning av fordringar	-7 400	-938
Summa resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	-114 704	-18 442

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

Tkr	Moderbolag 2022	Moderbolag 2021
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter från koncernföretag	31 387	32 297
Ränteintäkter från joint venture och intresseföretag	17 302	9 830
Ränteintäkter, övriga	14 221	14 530
Valutakursdifferenser på fordringar	4 609	6 073
Finansiella intäkter från koncernföretag	-	196
Övriga finansiella intäkter	-	572
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	67 519	63 498

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 2022	Koncern 2021
Finansiella kostnader		
Räntekostnader till joint venture och intresseföretag	-3 100	-1 662
Räntekostnader	-237 088	-219 486
Nyttjanderättskostnader, tomträtter	-260	-2 506
Kostnad vid lösen av obligationslån	-	-9 801
Resultat från försäljning av övriga aktier och andelar	-70 034	-
Nedskrivning av övriga aktier och andelar	-92 073	-
Återföring av nedskrivning av övriga aktier och andelar	47 411	-
Nedskrivning av fordringar	-8 261	-1 087
Kostnader för hyres- och driftsnettogarantier	-7 346	-39 500
Pantbrevskostnader och liknande finansiella kostnader	-	-195
Övrigt	-3 378	-3 896
Summa finansiella kostnader	-374 129	-278 134

Finansiella kostnader är till övervägande del kostnader som uppstår för koncernens räntebärande lån. I koncernens räntekostnader om 237,1 mkr (219,5) ingår dels direkta räntekostnader om 222,4 mkr (184,1) samt 14,7 mkr (35,4) i periodiserade upplåningskostnader. I koncernens finansiella kostnader har avsättning gjorts för hyres- och driftsnettogarantier för under tidigare år avyttrade fastigheter/dotterbolag med 7,3 mkr (39,5). Koncernens finansiella kostnader har belastats med förlust vid avyttring av aktier och andelar om 70 mkr samt netto nedskrivning av aktier och övriga andelar om 44,7 mkr.

Tkr	Moderbolag 2022	Moderbolag 2021
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader till koncernföretag	-6 421	-3 776
Räntekostnader till joint venture och intresseföretag	-3 100	-1 621
Räntekostnader	-86 077	-119 298
Kostnad vid lösen av obligationslån	-	-9 801
Kostnader för hyres- och driftsnettogarantier	-7 346	-39 500
Valutakursdifferenser på skulder	-167	-
Övrigt	-961	-2 411
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-104 072	-176 408

Räntekostnader och liknande resultatposter är till övervägande del kostnader som uppstår för moderbolagets räntebärande lån. I moderbolagets räntekostnader om 95,6 mkr (134,5) ingår dels direkta räntekostnader om 90,6 mkr (124,9) samt 5,0 mkr (9,6) i periodiserade upplåningskostnader.

Not 13 Bokslutsdispositioner

Tkr	Moderbolag 2022	Moderbolag 2021
Erhållna koncernbidrag	7 350	14 440
Lämnade koncernbidrag	-6 559	-10 542
Moderbolaget totalt	791	3 898

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 20,6 procent (20,6). 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 2022	Koncern 2021	Moderbolag 2022	Moderbolag 2021
Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt				
Aktuell skatt				
Årets skatteintäkt / skattekostnad	-1 494	-3 987	-	-
Summa aktuell skatt	-1 494	-3 987	-	-
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skattekostnad eller skatteintäkt:				
Uppskjuten skatt avseende obesattade reserver	-	775	-	-
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-1 827	-12 731	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-169 350	27 961	-	-
Summa uppskjuten skatt	-171 177	16 005	-	-
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	-172 670	12 018	-	-
Avstämning av redovisad skatt utifrån skattekostnader				
Resultat före skatt	499 928	-42 765	67 175	2 542
Avstämning av effektiv skatt				
Skatt enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	-102 985	8 810	-13 838	-524
Skatt hänförlig till tidigare år	-7	-40	-	-
Effekt av ej uppbokade underskottsavdrag	-22 319	-29 404	-5 966	-
Värdering av tidigare års skattemässiga underskott	-	753	-	-
Nyttjat underskott där uppskjuten skattefordran inte varit bokförd	10	454	-	449
Skatteeffekt värdeförändring fastigheter	13 875	89 651	-	-
Effekt av ej skattepliktigt resultat försäljning koncernbolag/fastigheter	-	-	15 629	33 294
Effekt av ej skattepliktig utdelning från dotterföretag	-	-	76 395	-
Effekt av resultat från andelar i intresseföretag	-12 365	-9 536	3 882	29 428
Effekt av ej avdragsgill nedskrivning andelar dotterföretag och intresseföretag	-	-	-33 353	-22 494
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0	-	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntenetton	-12 698	-23 375	-6 724	-15 807
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-36 856	-25 297	-36 025	-24 346
Övriga poster	674	2	-	-
Redovisad skatt	-172 670	12 018	0	0

2023062952289

2023062952290

Not 15 Förvaltningsfastigheter

Tkr	Koncern 2022	Koncern 2021
Förvaltningsfastigheter		
Ingående balans	3 630 297	5 333 973
Nya förvärv av fastigheter via förvärv av dotterbolag samt direktinvestering	1 992 337	97 174
Investeringar i befintliga fastigheter	119 497	279 351
Försäljningar av fastigheter via försäljning av dotterbolag	-329 176	-2 442 988
Omräkningseffekt valuta	175 514	101 441
Värdeförändring *	783 548	261 346
Utgående redovisat värde	6 372 017	3 630 297

* Total värdeförändring i resultaträkningen uppgår till 783 548 tkr (261 346) varav 744 290 tkr (190 609) avser värdeförändringar av kvarstående fastigheter och 39 258 tkr (70 737) värdeförändring motsvarande resultat vid avyttring av fastigheter. Av årets totala värdeförändring om 783 548 tkr är 632 755 tkr hänförligt till fastigheterna belägna i USA.

Koncernens förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdeökning. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs vid utgången av räkenskapsåret 2022 av 101 stycken fastigheter, varav 92 st belägna i USA. Fastigheterna i Sverige har värderats externt av Newsec Sweden AB och Nordier Property Advisors. Huvuddelen av fastigheterna i USA har värderats internt.

Tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31
Förvaltningsfastigheter enligt		
Extern och intern värdering USA	4 015 017	1 169 047
Extern värdering Sverige	2 357 000	2 493 800
Intern bedömning	-	850
Justering för pågående projekt och framtida ombyggnationer mm	-	-33 400
Utgående redovisat värde	6 372 017	3 630 297

Huvudparten av koncernens fastigheter värderas av extern värderingsman med intervaller om ca tolv månader och internvärderas kvartalsvis däremellan. På balansdagen värderades beståndet av förvaltningsfastigheter till 6 372 Mkr (3 630) baserat på en kombination av extern- och internvärderingar.

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 marknadsposition, 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 värderingarna har använts en kalkylperiod mellan 6 år och 16 år (viktade snittet för perioden uppgick till 10,3 år). Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad.

Värderingsparametrar per 2022-12-31

	Min	Max	Viktat snitt
Inflationsantagande, %	2,0	2,0	2,0
Vakansantagande, %	0,0	15,0	5,5
Avkastningskrav, %	1,4	10,5	4,9
Kalkylränta, %	6,5	13,0	7,6
Kalkylperiod, år	6,0	16,0	10,3

Känslighetsanalys

Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Kvalitena koncernens genomsnittliga viktade avkastningskrav per 31 december 2022 skulle en förändring om 5 procent av det implikerade driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 303,8 mkr uppåt respektive nedåt. En förskjutning uppåt eller nedåt av marknadens direktavkastningskrav med 0,5 procentenheter skulle på motsvarande sätt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 566,0 mkr nedåt och 695,6 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%	356,9	526,3	695,6	864,9	1034,2
	-0,25%	8,7	168,8	329,0	489,1	649,3
	0,00%	-303,8	-151,9	0,0	151,9	303,8
	0,25%	-585,8	-441,3	-296,8	-152,3	-7,8
	0,50%	-841,6	-703,8	-566,0	-428,2	-290,5

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3 (definition finns i not 36). Bokfört värde/verkligt värde och därmed orealiserade värdeförändringar fastställs varje kvartal utifrån värdering.

Påverkan på periodens resultat

	Koncern 2022	Koncern 2021
Fastighetsintäkter	415 529	203 106
Fastighetskostnader för förvaltningsfastigheter som genererar fastighetsintäkter	-169 483	-88 969
Fastighetskostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererar fastighetsintäkter	-2	-1

2023062952291

Not 16 Materiella anläggningstillgångar/ Inventarier

Tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31	Moderbolag 2022-12-31	Moderbolag 2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	71 867	62 957	2 492	1 109
Investeringar	15 504	17 485	-	1 383
Finansiella leasingavtal fordon IFRS 16	-622	-265	-	-
Omräkningsdifferens valuta	10 027	5 964	-	-
Förvärv dotterbolag	301	-	-	-
Avyttring dotterbolag	-679	-25	-	-
Försäljningar och utrangeringar	-	-14 248	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 399	71 867	2 492	2 492
Ingående ackumulerade avskrivningar	-47 391	-35 090	-1 055	-988
Finansiella leasingavtal fordon IFRS 16	995	1 116	-	-
Omräkningsdifferens valuta	-5 086	-2 619	-	-
Förvärv dotterbolag	-301	-	-	-
Försäljningar och utrangeringar	-	2 318	-	-
Avyttring dotterbolag	240	25	-	-
Årets avskrivningar	-15 953	-13 140	-61	-67
Utgående ackumulerade avskrivningar	-67 496	-47 391	-1 116	-1 055
Utgående redovisat värde	28 903	24 476	1 376	1 437

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 2022-12-31	Koncern 2021-12-31
Ingående redovisat värde per 1 januari 2022 (2021)	10 077	91 451
Tillkommande avtal förvärv dotterbolag	-	-
Förändring befintliga avtal	283	-3 536
Avgående avtal avyttring dotterbolag	-	-77 838
Utgående redovisat värde	10 359	10 077

Skuld nyttjanderättstillgångar

Tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31
Ingående redovisad skuld per 1 januari 2022 (2021)	10 077	91 451
Tillkommande avtal förvärv dotterbolag	-	-
Förändring befintliga avtal	283	-3 536
Avgående avtal avyttring dotterbolag	-	-77 838
Utgående redovisat värde	10 359	10 077

Förfallostruktur skuld nyttjanderättstillgångar

Tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31
1 år	323	315
Mellan år 2 och 5	1 234	1 200
Senare än 5 år	8 802	8 562
Utgående redovisat värde	10 359	10 077

Not 18 Andelar i koncernföretag

Tkr	Moderbolag 2022-12-31	Moderbolag 2021-12-31
Ingående redovisat värde	1 639 595	1 607 569
Förvärv och tillskott	305 441	290 101
Avyttringar och återbetalda tillskott	-264 327	-230 673
Omklassificering intresseföretag	-71	-
Nedskrivningar	-113 412	-27 402
Återföring av nedskrivningar	2 801	-
Utgående redovisat värde	1 570 027	1 639 595

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 2022-12-31
Kvalitena Industrier AB	556698-1386	1 000	100	218 303
Slottsfabriken Egendomsförvaltning AB	556029-2988	3 006	100	4 478
Biskopsuddens fastighetsförvaltning AB	556589-4986	1 000	100	51 584
Svea Modules AB	559012-0324	50 000	100	150
Hedvig Eleonora Holding AB	559089-3227	50 000	100	321 050
Kvalitena Asset Management AB	559067-6200	50 000	100	51 888
Kvalitena Industrifastigheter Holding AB	559113-2765	50 000	100	73
Kartongdykaren AB	556928-9258	50 000	100	100
Bostadsrättsföreningen Kartongfabriken	769621-7269	-	10	0
Fastighets AB Idbäcken	556857-0088	50 000	100	48 413
TTF Invest AB	556672-8860	6 000	100	3 158
Kvalitena Kylskåpet Holding AB	559145-1793	50 000	100	50
Kvalitena Industrifastigheter 2 Holding AB	559159-7447	50 000	100	4 236
Kvalitena Ragde Holding AB	559175-6605	25 000	50*	25
Kvalitena Industrihus Örebro Holding AB	559209-5748	35 000	70	35
Replösa Holding AB	559195-0703	50 000	100	106
Kvalitena Industrihus Umeå AB	559202-3096	33 500	67	34
IFly Hangar 7 AB	559232-4403	50 000	100	69 290
H4T i BV	63613883	100	100	797 055
Utgående redovisat värde				1 570 027

* 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%.

2023062952294

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 Bodarne 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
VK Projektfastigheter Holding AB	559159-7439	Stockholm	50 000	100
H4T II BV	63614480	Haag, Holland	100	100
SVEA Real Estate Group, LLC	30-0954007	Delaware, 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 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	Delaware, USA	100	100
SVEA DB Holdings LLC	84-4678311	Delaware, USA	100	100
SVEA DB Holdings II LLC	87-1070546	Delaware, USA	100	100
DHA KA350 LLC	84-4136630	Austin, USA	99	99
SVEA Transportation LLC	83-0917108	Austin, USA	100	100
SPONM Management LLC	87-3662201	Austin, USA	100	100
SVEA NM LLC	88-0908269	Austin, USA	100	100
SPONM Holdings LLC	87-3241963	Austin, USA	50	50*
SPONM DB LLC	87-3280418	Delaware, USA	50	50
SPONM GL LLC	87-4243955	Delaware, USA	50	50
SVEA Esperson LP LLC	87-4672719	Austin, USA	100	100
SVEA Esperson GP LLC	87-4660303	Austin, USA	100	100
SVEA-Cameron Partners LP	45-4836482	Delaware, USA	70	70

* Kapitalandel är i överensstämmelse med andelen av rösterna för totalt antal aktier i samtliga fall, förutom SPONM Holdings LLC. För SPONM Holdings LLC uppgår rösträttsandelen till 70%.

2023062952295

Innehav utan bestämmande inflytande	Hedvig Eleonora Fastighets AB		Kvalitena Kvarnholmen AB		Kvalitena Ragde Holding AB	
	20%		-		50%	
			Avyttrade andelar 2021-11-24			
Nedan visas finansiell information i sammandrag för varje dotterföretag som har innehav utan bestämmande inflytande som är väsentliga för koncernen.						
Tkr	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Balansräkning i sammandrag						
Anläggningstillgångar	353 112	325 599	-	-	74	66
Omsättningstillgångar	5 470	290	-	-	923	75 462
Summa tillgångar	358 582	325 889	0	0	997	75 528
Långfristiga skulder	183 688	155 006	-	-	-	-
Kortfristiga skulder	7 372	3 682	-	-	527	27
Summa skulder	191 060	158 688	0	0	527	27
Nettotillgångar	167 522	167 201	0	0	470	75 501
Nettotillgångar exklusive villkorade aktieägartillskott	110 522	110 201	-	-	470	55 501
Villkorade aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	10 000
Akkumulerat innehav utan bestämmande inflytande	22 104	22 040	-	-	235	37 750
Rapport över totalresultat						
Intäkter	3 080	3 866	-	6 460	-	1 044
Årets resultat	321	33 134	-	-54 422	-31	-632
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	321	33 134	0	-54 422	-31	-632
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande inklusive korrigering föregående år	64	6 627	-	-15 392	-15	-316
Avyttring av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	1 350	-	-
Utdelning samt villkorade aktieägartillskott utbetalda till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	37 500	-
Kassaflöde i sammandrag						
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-226	5 149	-	-12 754	-1 039	-5 609
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-25 246	-20 080	-	-141 544	-	9 590
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	25 525	15 039	-	154 106	-	-7 000
Ökning/minskning av likvida medel	54	108	0	-192	-1 039	-3 019

Innehav utan bestämmande inflytande	Sveavalvet AB		VK Projektfastigheter Holding AB		Kvalitena Industrier Holding AB	
	-		0 (50%)		30%	
	Minoriteten utlöst 2021-11-24		Minoriteten utlöst 2022-11-11			
Tkr	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Balansräkning i sammandrag						
Anläggningstillgångar	-	-	-	29 500	-	-
Omsättningstillgångar	-	-	-	779	79	22 930
Summa tillgångar	0	0	0	30 279	79	22 930
Långfristiga skulder	-	-	-	3 670	-	-
Kortfristiga skulder	-	-	-	14 035	21	16
Summa skulder	0	0	0	17 705	21	16
Nettotillgångar	0	0	0	12 574	58	22 914
Nettotillgångar exklusive villkorade aktieägartillskott	-	-	-	6 174	58	8 914
Villkorade aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	3 200	-	4 200
Akkumulerat innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	6 287	17	6 874
Rapport över totalresultat						
Intäkter	-	10 890	309	1 942	-	1 582
Årets resultat	-	37 044	5 809	2 547	-22	3 648
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	0	37 044	5 809	2 547	-22	3 648
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	15 819	2 904	1 274	-7	1 095
Avyttring av innehav utan bestämmande inflytande	-	57 355	5 991	-	-	-
Utdelning samt villkorade aktieägartillskott utbetalda till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	3 200	-	6 851	-
Kassaflöde i sammandrag						
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-	2 990	-1 204	756	-18	-329
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	3 662	10 039	-	-	-48
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-1 062	-8 826	-419	-	-291
Ökning/minskning av likvida medel	0	5 590	9	337	-18	-668

2023062952296

Innehav utan bestämmande inflytande	Kvalitena Industrihus Umeå AB 33%		Kvalitena Danmark AB 0 (20%) Minoriteten utlöst 2022-12-13 Avyttrade andelar 2022-12-20	
Tkr	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Balansräkning i sammandrag				
Anläggningstillgångar	-	-	-	-
Omsättningstillgångar	210	100 824	-	94
Summa tillgångar	210	100 824	0	94
Långfristiga skulder	-	-	-	-
Kortfristiga skulder	68	151	-	68
Summa skulder	68	151	0	68
Nettotillgångar	141	100 673	0	26
Nettotillgångar exklusive villkorade aktieägartillskott	141	69 673	-	26
Villkorade aktieägartillskott från innehav utan bestämmande	-	10 230	-	-
Akkumulerat innehav utan bestämmande inflytande	47	33 222	-	5
Rapport över totalresultat				
Intäkter	-	5 384	-	-
Årets resultat	-31	12 862	-9	-8
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	-31	12 862	-9	-8
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande	-10	4 244	-4	-2
Avyttring av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	2	-
Utdelning samt villkorade aktieägartillskott utbetald till innehav utan bestämmande inflytande	33 165	-	-	-
Kassaflöde i sammandrag				
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-352	-523	-77	8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	1 270	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-675	-	-
Ökning/minskning av likvida medel	-352	72	-77	8

2023062952297

Innehav utan bestämmande inflytande	SPONM Holdings LLC 50%	Svea Cameron Partners LP 30%
Tkr	2022-12-31	2022-12-31
Balansräkning i sammandrag		
Anläggningstillgångar	1 565 917	805 424
Omsättningstillgångar	57 006	38 973
Summa tillgångar	1 622 923	844 397
Långfristiga skulder	835 252	488 546
Kortfristiga skulder	69 795	21 655
Summa skulder	905 047	510 201
Nettotillgångar	717 877	334 196
Nettotillgångar exklusive villkorade aktieägartillskott	272 876	240 568
Villkorade aktieägartillskott från innehav utan bestämmande	331 025	28 135
Akkumulerat innehav utan bestämmande inflytande	467 463	100 306
Rapport över totalresultat		
Intäkter	154 315	78 108
Årets resultat	262 024	240 568
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	262 024	240 568
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande	136 438	72 170
Avyttring av innehav utan bestämmande	-	-
Utdelning samt villkorade aktieägartillskott utbetald till	22 857	-
Kassaflöde i sammandrag		
Kassaflöde från den löpande verksamheten	55 634	85 778
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 341 964	-94 638
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 313 463	3 082
Ökning/minskning av likvida medel	27 133	-5 779

Not 19 Andelar i joint venture och intresseföretag

Tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31	Moderbolag 2022-12-31	Moderbolag 2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	516 702	601 070	207 561	273 643
Förvärv	172 313	27 914	-58	16 070
Lämnade tillskott	95 021	87 280	63 500	71 072
Resultatandel	-60 023	-46 290	-	-
Avyttringar	-158 032	-159 226	-11 821	-71 432
Utdelningar	-47 085	-4 352	-	-
Nedskrivning/återföring nedskrivning	-	-	-51 296	-81 791
Omklassificeringar	71	10 305	71	-
Utgående redovisat värde	518 967	516 702	207 958	207 561
Andelar i joint venture				
Barken Bostadsutveckling Fastighets AB	24 939	50 193	10 386	10 386
Sveavalvet AB (fd Roslagsbils Fastighets AB omklassificerat intresseföretag)	59 004	32 000	58 000	32 000
Green Deer Holding AB	76 685	50 243	-	-
Utgående redovisat värde joint venture	160 629	132 436	68 386	42 386
Andelar i intresseföretag				
Swerot Nordic AB	4 899	7 570	4 899	7 570
Nacka Skarpnäs Fastigheter AB	5 819	5 916	5 819	5 916
Fendea AB	176 958	177 689	101 475	101 475
Sportkompaniet Stockholm AB	465	441	465	441
Svenskt Industriflyg AB	8 627	21 883	8 627	21 883
Jlitech AB	6 829	7 410	6 829	7 410
Ebba Braheskolan AB	-	274	-	25
Scutus Security Group AB	10 000	15 000	10 000	15 000
Broadgate Asset Management AB	17 775	11 605	387	444
Väffelbruket AB	1 000	5 012	1 000	5 012
Kvalitena Ventures AB (fd Sveavalvet AB)	71	-	71	-
Aqua-W Fishing & Hunting AB	0	0	-	-
Svenska Schakt AB	0	0	-	-
Foodster AB	190	0	-	-
Norrforon Holding AB	37 709	57 323	-	-
Vin & Spritlagret i Nyköping AB	41	0	-	-
Aktiebolaget Södervik Bruk Holding	0	0	-	-
Stigtomta Kvam Nyköping AB	2 078	2 066	-	-
Parlim Holding AB	1 744	175	-	-
Svenska Hyresmaskin AB	0	0	-	-
Widforss Shooting AB	459	581	-	-
Gnesta Jakt & Fiske AB	212	201	-	-
Choki AB	13 430	44 031	-	-
Choki International AB	32	37	-	-
Sterling Shipping Ltd	70 000	27 052	-	-
Huntlyard & Aqua W AB	0	0	-	-
Utgående redovisat värde intresseföretag	358 338	384 265	139 572	165 175
Utgående redovisat värde joint venture och intresseföretag	518 967	516 702	207 958	207 561

2023062952298

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:

2022								
Företag	Organisationsnummer/ Säte	Kapitalandel	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Redovisat värde	
Barken Bostadsutveckling Fastighets AB	559067-6192 Stockholm	50	25 941	-1 001	0	-254	24 939	
Sveavalvet AB (fd Roslagsbills Fastighets AB omklassificerat intresseföretag)	556061-3118 Norrtälje	50	186 248	-127 244	4 671	1 004	59 004	
Green Deer Holding AB	556980-0153 Stockholm	47	467 260	-390 575	710 698	26 442	76 685	
Joint venture			679 449	-518 820	715 369	27 193	160 629	
Swerot Nordic AB	556833-0426 Stockholm	50	7 407	-2 507	14 264	-2 670	4 899	
Nacka Skarpnäs Fastigheter AB	556831-3661 Stockholm	50	6 140	-321	0	-97	5 819	
Fendea AB	556946-9330 Stockholm	48,36	284 378	-107 421	0	-731	176 958	
Sportkompaniet Stockholm AB	556349-8871 Stockholm	49	554	-89	33	24	465	
Svenskt Industriflyg AB	556473-2161 Stockholm	35	112 720	-104 093	139 290	-33 255	8 627	
Jilech AB	556382-9927 Tingsryd	30	18 444	-11 615	49 826	-581	6 829	
Ebba Braheskolan AB	559046-8624 Stockholm	-	-	-	-	-6 274	-	
Gåno Fastigheter i Enköping AB	559175-5615 Enköping	-	-	-	-	-420	-	
Scutus Security Group AB	556910-4663 Stockholm	50	13 223	-3 223	13 255	-7 500	10 000	
Broadgate Asset Management AB	556656-3721 Stockholm	38,68	42 240	-24 465	12 383	8 312	17 775	
Våffelbruket AB	559298-3810 Ludvika	49	3 288	-2 288	6 405	-9 012	1 000	
Kvalitena Ventures AB (fd Sveavalvet AB)	559065-7010 Stockholm	50	77 385	-77 315	-	-	71	
Aqua-W Fishing & Hunting AB	556753-0877 Stockholm	50	35	-35	-	-	0	
Svenska Schakt AB	556375-1154 Stockholm	58,76	5 709	-5 709	442	-	0	
Foodster AB	556990-3395 Nyköping	49	4 310	-4 120	18 516	190	190	
Norrforon Holding AB	559020-2486 Umeå	50	40 793	-3 084	0	385	37 709	
Vin & Spritlagret i Nyköping AB	556810-3724 Nyköping	49	253	-212	24	1	41	
Aktiebolaget Södervik Bruk Holding	556437-8791 Katrineholm	50	15	-15	-	-	0	
Stigtomta Kvarn Nyköping AB	559002-7362 Nyköping	30	3 135	-1 057	3 094	11	2 078	
Parlim Holding AB	559129-8806 Enköping	50	1 786	-41	-	1 569	1 744	
Svenska Hyresmaskin AB	556982-2611 Järfälla	45	2 383	-2 383	6 366	-	0	
Widforss Shooting AB	559132-8538 Sigtuna	50	1 084	-626	2 818	-123	459	
Choki AB	559074-7720 Stockholm	6,95	14 429	-999	285	-30 000	13 430	
Choki International AB	559262-2764 Stockholm	36,5	40	-8	-	-4	32	
Gnesta Jakt & Fiske AB	559117-7307 Gnesta	49	2 528	-2 316	2 539	11	212	
Sterling Shipping Ltd	C 85214 Malta	50	553 162	-483 162	115 628	-7 052	70 000	
Huntyard & Aqua W AB	556813-8662 Stockholm	20	-	-	-	-	0	
Intresseföretag			1 195 444	-837 106	385 169	-87 216	358 338	
Joint venture och intresseföretag			1 874 893	-1 355 925	1 100 538	-60 023	518 967	

Svenska Schakt AB ägs till 56,76% av dotterbolaget Kvalitena Industrier AB, men konsolideras inte som dotterbolag då bolaget är under avveckling.

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:

2021								
Företag	Organisationsnummer/ Säte	Kapitalandel	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Redovisat värde	
Barken Bostadsutveckling Fastighets AB	559067-6192 Stockholm	50	51 905	-1 712	454	11 535	50 193	
Sveavalvet AB (fd Roslagsbills Fastighets AB omklassificerat intresseföretag)	556061-3118 Norrtälje	50	48 349	-16 349	1 408	-	32 000	
Green Deer Holding AB	556980-0153 Stockholm	47	251 401	-201 158	499 176	14 693	50 243	
Joint venture			351 655	-219 219	501 038	26 228	132 436	
Swerot Nordic AB	556833-0426 Stockholm	50	13 044	-5 473	24 349	159	7 570	
Nacka Skarpnäs Fastigheter AB	556831-3661 Stockholm	50	5 927	-11	0	-1 653	5 916	
Fendea AB	556946-9330 Stockholm	48,36	268 056	-90 367	0	-906	177 689	
Sterner Stenhus Fastigheter AB	556975-6496 Stockholm	-	-	-	-	-51 450	-	
Sportkompaniet Stockholm AB	556349-8871 Stockholm	49	598	-158	-	-31	441	
Svenskt Industriflyg AB	556473-2161 Stockholm	50	223 626	-201 744	164 947	-81 155	21 883	
Jilech AB	556382-9927 Tingsryd	30	23 771	-16 361	56 900	819	7 410	
Kuststaden Projektutveckling AB	559089-1205 Oskarshamn	-	-	-	-	9 261	-	
Ebba Braheskolan AB	559046-8624 Stockholm	50	3 739	-3 465	28 876	464	274	
Svenska Samhällsfastigheter AB	559128-6942 Stockholm	-	-	-	-	4 605	-	
Gåno Fastigheter i Enköping AB	559175-5615 Enköping	-	-	-	-	2 438	-	
Scutus Security Group AB	556910-4663 Stockholm	50	18 829	-3 829	12 734	-	15 000	
Broadgate Asset Management AB	556656-3721 Stockholm	44,44	26 713	-15 108	20 617	8 313	11 606	
KPU Bostadsförvaltning AB	559228-4458 Oskarshamn	-	-	-	-	35 374	-	
Fastighets AB Brynäs	559066-4511 Stockholm	-	-	-	-	8 877	-	
Våffelbruket AB	559298-3810 Ludvika	49	7 892	-2 980	3 979	-	5 012	
Aqua-W Fishing & Hunting AB	556753-0877 Stockholm	50	29	-29	0	-	0	
Svenska Schakt AB	556375-1154 Stockholm	58,76	5 894	-5 894	0	-	0	
Foodster AB	556990-3395 Nyköping	49	2 624	-2 624	7 402	-325	0	
Norrforon Holding AB	559020-2486 Umeå	50	60 724	-3 401	171 868	17 797	57 323	
Vin & Spritlagret i Nyköping AB	556810-3724 Nyköping	49	743	-743	15	-	0	
Aktiebolaget Södervik Bruk Holding	556437-8791 Katrineholm	50	18	-18	0	-	0	
Stigtomta Kvarn Nyköping AB	559002-7362 Nyköping	30	3 112	-1 046	3 094	122	2 066	
Etebra Holding AB	559122-2806 Jönköping	-	-	-	-	99	-	
Parlim Holding AB	559129-8806 Enköping	50	1 440	-1 265	-	13	175	
Svenska Hyresmaskin AB	556982-2611 Järfälla	45	1 903	-1 903	4 438	-	0	
Widforss Shooting AB	559132-8538 Sigtuna	50	1 147	-566	2 818	294	581	
Choki AB	559074-7720 Stockholm	49,96	87 468	-43 437	1 442	-42 556	44 031	
Choki International AB	559262-2764 Stockholm	36,5	37	-	-	-	37	
Gnesta Jakt & Fiske AB	559117-7307 Gnesta	49	1 952	-1 751	2 755	177	201	
Sterling Shipping Ltd	C 85214 Malta	25	120 278	-93 226	-	16 746	27 052	
Huntyard & Aqua W AB	556813-8662 Stockholm	20	-	-	-	-	0	
Intresseföretag			879 664	-495 398	506 233	-72 518	384 266	
Joint venture och intresseföretag			1 231 318	-714 617	1 007 271	-46 290	516 702	

Svenska Schakt AB ägs till 56,76% av dotterbolaget Kvalitena Industrier AB, men konsolideras inte som dotterbolag då bolaget är under avveckling.

2023062952299

Specifikation av moderbolagets Innehav av andelar i joint venture och intresseföretag

Företag	Organisationsnummer/Säte		Kapitalandel (%)	Bokfört värde 2022-12-31
Swerot Nordic AB	556833-0426	Stockholm	50,00	4 899
Nacka Skarpnäs Fastigheter AB	556831-3661	Stockholm	50,00	5 819
Fendea AB	556946-9330	Stockholm	48,36	101 475
Sportkompaniet Stockholm AB	556349-8871	Stockholm	49,00	465
Svenskt Industriflyg AB	556473-2161	Stockholm	35,00	8 627
Jitech AB	556382-9927	Tingsryd	30,00	6 829
Bårken Bostadsutveckling Fastighets AB	559067-6192	Stockholm	50,00	10 386
Scutus Security Group AB	556910-4663	Stockholm	50,00	10 000
Broadgate Asset Management AB	556856-3721	Stockholm	38,68	387
Sveavalvet AB fd Roslagsbills Fastighets AB	556061-3118	Norrälje	50,00	58 000
Våffelbruket AB	559298-3810	Ludvika	49,00	1 000
Kvalitena Ventures AB fd Sveavalvet AB	559065-7010	Stockholm	50,00	71
Utgående redovisat värde				207 958

2023062952300

2023062952301

Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31	Moderbolag 2022-12-31	Moderbolag 2021-12-31
Ingående redovisat värde	795 929	566 480	623 845	317 864
Förvärv och tillskott	10 970	454 201	7 006	435 399
Värdeförändringar i övrigt total resultat	-10 216	-84 953	-	-
Försäljningar	-517 655	-83 622	-517 655	-83 546
Omklassificeringar	-	-10 305	-	-
Nedskrivningar	-92 072	-48 534	-92 072	-48 534
Återföring nedskrivningar	47 411	2 662	47 411	2 662
Utgående redovisat värde	234 367	795 929	68 535	623 845

		Koncern 2022-12-31	Moderbolag 2022-12-31
Noterade aktieinnehav	Antal aktier, kapitalandel		
MAHA Energy AB	80 000 st, 0,06%	682	523
Reato Group	1 719 423 st, 2,92%	4 814	4 814
	31 871 795 st Teckningsoption		
Reato Group	5	-	-
Oscar Properties Holding AB	9 237 564 st, 6,43%	11 455	11 455
	3 932 088 st		
Oscar Properties Holding AB	Teckningsoption 1	228	-
		17 179	16 792

Onoterade aktieinnehav	Antal aktier, kapitalandel		
Beyond Clean Water AB	15 950 000 st, 23,03%	0	0
Axxonen Holding AB (publ) i konkurs	293 133 st, 3,0%	0	0
Apikal Holding AB	50 000 st, 100%	50	50
GC CRU Aktiebolag	4 869 st, 2,03%	1 500	1 500
Bajen Bandy AB	150 000 st, 65,2%*1	0	0
Maribel AS i konkurs	4 400 st, 14,67%	0	0
Ambience Group AB (publ)	1 314 330 st, 16,33%	0	0
Icon Technology Inc	316 458 st	90 000	12 439
Nordiska Kreditmarknadsaktiebolaget (publ)	2 702 643 st, 5,44%	49 999	20 230
Kuststaden Holding AB	4 322 165 st, 8,02%	2	2
AVY Finans AB	399 st, 0,26%	673	673
Transition Energy International AB	600 000 st, 14,77%	3 000	3 000
Odelco AB	200 st, 16,67%	1 825	-
HUSKIWEAR AB	890 000 st, 13,84%	4 016	-
Nordiskt Naturkapital AB (fd Absorb AB)	389 799 st, 8,59% *2	634	-
Förvaltningsaktiebolaget Svenska			
Verksamhetsfastigheter	2 500 st, 5%	51 840	-
		203 338	37 894

*1 Rösträttsandel 22,06% och 2 rösträttsandel 8,71%.

Kvalitenas innehav i Beyond Clean Water AB 23,03% och Bajen Bandy AB 22,06% är klassificerat som andra långfristiga värdepappersinnehav då inget betydande inflytande finns. Kvalitenas innehav i Apikal Holding AB 100% är klassificerat som andra långfristiga värdepappersinnehav då innehavet bedöms vara kortsiktigt innehav överstigande 20%.

De onoterade aktieinnehaven i Icon Technology Inc och Nordiska Kreditmarknadsaktiebolaget (publ) har i koncernen redovisats till verkliga värden om 139 999 tkr motsvarande senaste kurs vid nyemission. Avseende övriga onoterade aktieinnehav med ett redovisat värde om 63 339 tkr har tillförlitliga verkliga värden ej varit möjliga att få fram varför de anses motsvaras av anskaffningsvärdena efter avdrag för eventuell nedskrivning.

Övriga långfristiga värdepappersinnehav	Nominellt belopp,andel		
Andelar i räntebärande obligationslån	Nominellt belopp 7 500 tkr	7 500	7 500
	Andel i bostadsrättsförening		
Andel i bostadsrättsförening	2,1981%	6 350	6 350
Utgående redovisat värde		234 367	68 535

2023062952302

Not 21 Övriga långfristiga fordringar

Tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31	Moderbolag 2022-12-31	Moderbolag 2021-12-31
Ingående redovisat värde	61 902	89 515	48 677	37 909
Årets amorteringar	-	-23 443	-	-23 360
Årets utlåning	18 161	177 393	14 452	171 521
Kapitalisering ränta	-	11 297	-	11 297
Låmnade depositioner, förskott	-	13 113	-	-
Fordran tilläggssköpeskilling försäljning intressebolag	-	-51 450	-	-
Konvertering fordran förvärv aktier och konvertibler	-	-16 367	-	-16 367
Förvärv fastigheter utnyttjad handpenning	-13 113	-	-	-
Avyttring koncernföretag	-	-45	-	-
Nedskrivning fordran	-7 400	-938	-7 400	-938
Omklassificering fordran intressebolag	-	-61 136	-	-61 136
Omklassificering	-12 700	-76 038	-12 700	-70 248
Utgående redovisat värde	48 849	61 902	43 029	48 677
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	48 849	61 902	43 029	48 677
Kortfristiga lån till övriga	109 201	111 855	105 866	103 987
Upplupen ränta lån till övriga	9 281	3 336	8 783	3 099
Summa lång- och kortfristiga lån till övriga	165 331	177 093	157 678	155 763

Not 22 Fordringar hos joint venture och intresseföretag

Tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31	Moderbolag 2022-12-31	Moderbolag 2021-12-31
Långfristiga fordringar				
Ingående redovisat värde	368 069	349 625	198 263	254 554
Tillkommande fordringar	409 888	171 018	171 093	29 290
Avgående fordringar	-241 352	-213 710	-91 588	-146 717
Omklassificering	-	61 136	-	61 136
Utgående redovisat värde	536 605	368 069	277 769	198 263
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	536 605	368 069	277 769	198 263
Kortfristiga fordringar hos joint venture och intresseföretag	10 138	77 142	10 070	172
Upplupen ränta fordringar hos joint venture och intresseföretag	45 459	32 872	38 863	22 835
Summa fordringar hos joint venture och intresseföretag	592 202	478 083	326 702	221 270

2023062952303

Not 23 Fordringar hos koncernföretag

Tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31	Moderbolag 2022-12-31	Moderbolag 2021-12-31
Långfristiga fordringar				
Ingående redovisat värde	843 452	823 846	1 306 587	1 147 272
Tillkommande fordringar	54 589	70 232	228 079	389 130
Avgående fordringar	-279 766	-50 626	-447 485	-232 774
Valutakursdifferens	-	-	4 386	2 959
Utgående redovisat värde	618 275	843 452	1 091 567	1 306 587

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	618 275	843 452	1 091 567	1 306 587
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	-	-	82 336	46 706
Upplupen ränta fordringar hos koncernföretag	-	-	10 872	2 773
Summa fordringar hos koncernföretag	618 275	843 452	1 184 775	1 356 066

Not 24 Övriga kortfristiga fordringar

Tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31	Moderbolag 2022-12-31	Moderbolag 2021-12-31
Avräkning skatter och avgifter	80	346	1	0
Skattefordran	287	2 305	-	-
Mervärdesskattefordran	6 345	3 215	-	-
Utlåning kortfristig del	109 201	111 855	105 866	103 987
Fordran vid slutligt frånträdesboksut	17 124	24 510	17 124	24 510
Övriga kortfristiga fordringar	10 885	4 452	2 789	2 123
Utgående redovisat värde	143 922	146 683	125 780	130 620

Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31	Moderbolag 2022-12-31	Moderbolag 2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 748	4 167	77	33
Förutbetalda tomträttsavgifter	74	65	-	-
Förutbetalda fastighetskostnader	40 605	17 319	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	31 401	10 648	1 161	505
Upplupna räntaintäkter	54 745	37 355	58 523	29 854
Övriga upplupna intäkter	1 489	-	-	-
Utgående redovisat värde	141 061	69 554	59 761	30 392

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 2023 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

Per 1 januari 2022	140 432
Finansiella tillgångar som kan säljas	
Omvärdering - brutto	91 742
Tillgångar överförda till årets resultat vid försäljning	-101 958
Uppskjuten skatt	2 105
Förändring finansiella tillgångar som kan säljas	-8 112
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	97 680
Övrigt totalresultat	89 569
Per 31 december 2022	230 002

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.

2023062952304

Not 27 Upplåning, räntebärande skulder

Tkr	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga räntebärande skulder				
Obligationslån	720 000	-	720 000	-
Lån från banker och övriga kreditinstitut	3 181 069	1 806 312	-	-
Checkräkningskredit	20 601	-	20 601	-
Övriga räntebärande skulder	1 310	1 902	-	-
Periodiserade låneutgifter	-58 058	-17 135	-2 700	-
Summa räntebärande långfristig upplåning	3 864 922	1 791 079	737 901	0
Kortfristiga räntebärande skulder				
Obligationslån	80 000	800 000	80 000	800 000
Lån från banker och övriga kreditinstitut	373 347	434 545	-	-
Checkräkningskredit	1 231	70 168	1 231	70 168
Övriga räntebärande skulder	81 547	185 331	79 776	183 776
Periodiserade låneutgifter	-12 352	-6 696	-10 800	-4 125
Summa räntebärande kortfristig upplåning	523 763	1 483 348	150 207	1 049 818
Summa räntebärande skulder	4 388 685	3 274 427	888 108	1 049 818
Kreditfacilitet				
Checkräkningskredit beviljat belopp	102 000	150 000	102 000	150 000

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 4 389 mkr (3 274), varav räntebärande skulder i underkoncernen i USA 2 020 mkr (671). I enlighet med Bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löplid vilket medför att 70 mkr (24) av de räntebärande skulderna redovisats som periodiserade låneutgifter. Renstat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 4 459 mkr (3 298), motsvarande en belåningsgrad om 50,6 procent (47,9). Räntebärande skulder består av skulder till kreditinstitut om 2 767 mkr (2 015), obligationslån om 800 mkr (800), checkräkningskrediter om 22 mkr (70) samt övriga räntebärande skulder om 850 mkr (413). Räntebärande lån utgör Kvalitena koncernens huvudsakliga finansieringskälla. Kvalitena har utgivit obligationslån om totalt 800 mkr. 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	Ej kassaflödespåverkande förändringar					2022-12-31
	Kassaflöde	Förvärv dotterbolag	Försäljning dotterbolag	Låneavgifter	Övriga poster	
2021-12-31						
Långfristiga räntebärande skulder	1 791 079	1 062 779	418 954	-	-27 726	619 836
Kortfristiga räntebärande skulder	1 483 348	-318 304	-	-119 009	-6 675	-515 597
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	3 274 427	744 475	418 954	-119 009	-34 401	104 239

Tkr	Ej kassaflödespåverkande förändringar					2021-12-31
	Kassaflöde	Förvärv dotterbolag	Försäljning dotterbolag	Låneavgifter	Övriga poster	
2020-12-31						
Långfristiga räntebärande skulder	2 379 400	544 211	-	-	-12 688	-1 119 844
Kortfristiga räntebärande skulder	1 950 207	-688 261	-	-1 022 035	35 437	1 206 000
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	4 329 607	-142 050	0	-1 022 035	22 749	86 156

Moderbolaget

Tkr	Ej kassaflödespåverkande förändringar				2022-12-31
	Kassaflöde	Låneavgifter	Övriga poster		
2021-12-31					
Långfristiga räntebärande skulder	0	-14 400	11 700	740 601	737 901
Kortfristiga räntebärande skulder	1 049 818	-152 336	-6 675	-740 601	150 207
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	1 049 818	-166 736	5 025	0	888 108

Tkr	Ej kassaflödespåverkande förändringar				2021-12-31
	Kassaflöde	Låneavgifter	Övriga poster		
2020-12-31					
Långfristiga räntebärande skulder	805 875	-	-	-805 875	0
Kortfristiga räntebärande skulder	685 216	-466 873	9 600	821 875	1 049 818
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	1 491 091	-466 873	9 600	16 000	1 049 818

Not 28 Övriga långfristiga skulder

Tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31	Moderbolag 2022-12-31	Moderbolag 2021-12-31
Övriga långfristiga skulder				
Ingående redovisat värde	1 884	3 836	-	-
Tillkommande skulder	-	-	-	-
Avgående skulder	-697	-1 887	-	-
Avyttrade koncernföretag	-	-65	-	-
Utgående redovisat värde	1 188	1 884	0	0
Varav skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	-	-	-	-

Not 29 Skulder till koncernföretag

Tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31	Moderbolag 2022-12-31	Moderbolag 2021-12-31
Långfristiga skulder				
Ingående redovisat värde	-	-	-	-
Tillkommande skulder	-	-	280 000	280 000
Avgående skulder	-	-	-	-
Utgående redovisat värde	0	0	280 000	280 000

Moderbolagets skuld till koncernföretag avser lån från Hedvig Eleonora Förvaltnings AB.

Varav skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	-	-	-	-
Specifikation av totala lång- och kortfristiga skulder till koncernföretag				
Långfristiga skulder till koncernföretag	-	-	280 000	280 000
Kortfristiga skulder till koncernföretag	-	-	36 855	576 370
Upplypen ränta skulder till koncernföretag	-	-	-	-
Summa skulder till koncernföretag	0	0	316 855	856 370

Not 30 Övriga avsättningar

Övriga avsättningar avser lämnade driftsnettogarantier i samband med transaktioner med ett bedömt åtagande om 16,3 (18,0) mkr.

Not 31 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 redovisat uppskjuten skattefordran uppgår till 125,4 mkr (134,3), vilka har beräknats med skattesatsen 20,6 procent (20,6). Skattemässiga underskottsavdrag i koncernen exklusive underskott på grund av ränteavdragsbegränsningar, vilka inte har värderats, uppgår per den 31 december 2022 till 759,7 mkr (693,8). Moderbolagets skattemässiga underskottsavdrag exklusive underskott på grund av ränteavdragsbegränsningar uppgår till 503,4 mkr (474,4), vilket inte har värderats. Uppskjuten skatt inkluderar skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässiga värde (temporär skillnad). Fastigheternas skattemässiga värde uppgår till 3 871,9 mkr (2 004,7) och den temporära skillnaden uppgår till 2 500,1 mkr (1 625,6). Med beaktande av förvärvade temporära skillnader uppgår beloppet till 1 698,5 mkr (906,7). Uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader har beräknats till 20,6 procent (20,6).

Uppskjuten skattefordran

Tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31
Skatt avseende:		
Skattemässiga underskott i koncernföretag:		
Ingående balans	22 716	29 906
Förvärv koncernföretag	-	-
Försäljning koncernföretag	-	-14
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	-	1 377
Förändring i resultaträkningen	-2 907	-8 553
Utgående redovisat värde	19 810	22 716

Räntor med avdragsbegränsning

Ingående balans	4 944	9 122
Förändring i resultaträkningen	1 079	-4 178
Utgående redovisat värde	6 024	4 944
Utgående redovisat värde	25 833	27 660

2023062952306

2023062952307

Uppskjuten skatteskuld

Tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31
<i>Skatt avseende:</i>		
Obeskattade reserver i koncernföretag		
Ingående balans	-182	-1 420
Förvärv koncernföretag	-	-
Avyttring koncernföretag	182	464
Förändring i resultaträkningen	-	775
Utgående redovisat värde	0	-182
Skillnaden mellan fastigheternas skattemässiga restvärde och verkligt värde		
Ingående balans	-186 750	-261 622
Avyttring koncernföretag	6 199	46 911
Förändring i resultaträkningen	-169 350	27 961
Utgående redovisat värde	-349 901	-186 750
Skillnaden mellan finansiella instruments, upptagna i övrigt total resultat, bokförda värde och verkligt värde		
Ingående balans	-24 294	-41 795
Förändring i övrigt totalresultat	2 105	17 500
Utgående redovisat värde	-22 190	-24 294
Summa utgående redovisat värde	-372 090	-211 226
Uppskjuten skatteskuld netto redovisat värde	-346 257	-183 566

Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31	Moderbolag 2022-12-31	Moderbolag 2021-12-31
Upplupna lönerelaterade kostnader	2 487	5 053	225	225
Upplupna räntor	34 900	22 228	22 581	13 891
Upplupna fastighetskostnader och lagfart	57 762	25 341	18 845	18 743
Förutbetalda hyresintäkter	31 054	26 295	-	-
Övriga poster	14 679	35 345	6 752	37 688
Summa	140 882	114 262	48 403	70 546

Not 33 Ställda säkerheter

Tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31	Moderbolag 2022-12-31	Moderbolag 2021-12-31
Säkerheter för kreditfaciliteter,				
räntebärande skulder				
Fastighetsinteckningar	3 293 551	2 133 267	-	-
Övriga säkerheter fastighet överlåtelseavtal	27 000	28 200	-	-
Företagsinteckningar	2 650	2 650	150	150
Andelar i koncernföretag	870 327	911 733	472 934	48 413
Andelar i joint venture och intresseföretag	71 790	50 193	-	10 386
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21 832	340 912	21 832	275 969
Tillgångar belastade med äganderättsförehåll	-	405	-	-
Kassa och bank	-	21 493	-	-
	4 287 151	3 488 852	494 916	334 918

Not 34 Eventualförpliktelser

Tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31	Moderbolag 2022-12-31	Moderbolag 2021-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	-	-	1 486 936	1 556 400
Borgensförbindelser till förmån för joint venture och intresseföretag	484 571	93 423	480 427	90 073
Övriga borgensförbindelser	129 750	55 250	129 750	55 250
	614 321	148 673	2 097 114	1 701 723

Not 35 Kassaflödesanalys

Tkr	Koncern 2022	Koncern 2021	Moderbolag 2022	Moderbolag 2021
Tilläggssupplysningar till kassaflödesanalys				
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	15 953	13 140	61	67
Nedskrivning av fordringar	-	375	-	-
Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag	60 023	46 290	-	-
Resultat i samband med försäljning av tillgångar i koncernen	7	-2 168	-	-
	75 983	57 637	61	67

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	-478 982	-
Rörelsefordringar	-23 371	-
Likvida medel	-18 771	-
Minoritetsintresse	26 905	-
Långfristiga skulder	418 954	-
Kortfristiga rörelseskulder	10 555	-
Summa nettotillgångar	-64 710	0
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	18 771	-
Påverkan på likvida medel	-45 939	0

Försäljning av tillgångar via dotterföretag

Nettolikviden bestod av följande poster:

Avyttrade tillgångar och skulder:		
Förvaltningsfastigheter	260 404	2 356 260
Inventarier	439	-
Finansiella anläggningstillgångar	159 163	45
Rörelsefordringar	4 584	71 836
Likvida medel	7 579	22 848
Uppskjutna skatteskulder	-182	-449
Långfristiga skulder och kortfristiga räntebärande skulder	-119 009	-1 022 035
Kortfristiga rörelseskulder	-190 537	-300 675
Summa nettotillgångar	122 442	1 127 830
Avgår: Säljarrevers och ej reglerad skuld sålt bolag	-66 915	-202 655
Avgår: Andel i intressebolag	-71	-32 000
Avgår: Andel i övriga bolag	-	-227 400
Avgår: Handpenning tidigare år	-5 656	-
Avgår: Likvida medel i den avyttrade enheten	-7 579	-22 848
Tillkommer: Fordran/skuld sålda bolag reglerade	15 896	118 323
Resultat i samband med försäljning av tillgångar i dotterbolag	36 390	25 141
Påverkan på likvida medel	94 508	786 391

2023062952308

Not 36 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	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Fordringar hos koncernföretag	618 275	843 452				
Fordringar hos joint venture och intresseföretag	546 743	445 211				
Andra långfristiga värdepappersinnehav			234 367	795 929		
Andra långfristiga fordringar	46 849	61 902				
Kundfordringar	56 593	95 717				
Övriga fordringar	143 922	146 683				
Upplupna intäkter	56 234	37 355				
Likvida medel	92 118	244 788				
Räntebärande skulder					-4 399 494	-3 308 336
Övriga långfristiga skulder					-1 188	-1 884
Leverantörsskulder					-51 035	-39 914
Skulder till joint venture och intresseföretag					-53 939	-80 635
Övriga skulder					-35 884	-85 670
Upplupna kostnader					-105 575	-87 967
Summa	1 560 734	1 875 108	234 367	795 929	-4 647 115	-3 604 406

Moderbolag Tkr	Lånefordringar och kundfordringar		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Fordringar hos koncernföretag	1 173 903	1 353 293		
Fordringar hos joint venture och intresseföretag	287 839	198 435		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	68 535	623 845		
Andra långfristiga fordringar	43 029	48 677		
Kundfordringar	-	25 562		
Övriga fordringar	125 780	130 620		
Upplupna intäkter	58 523	29 854		
Kassa och bank	31 832	27 960		
Räntebärande skulder			-903 563	-1 058 429
Leverantörsskulder			-18 425	-3 844
Skulder till koncernföretag			-316 855	-856 370
Skulder till joint venture och intresseföretag			-53 377	-79 576
Övriga skulder			-27 940	-75 769
Upplupna kostnader			-48 403	-70 546
Summa	1 789 441	2 438 246	-1 368 563	-2 144 534

Verkliga värden

Det redovisade värdet för långfristiga fastförräntade lån bedöms avvika från det verkliga värdet. Värdeavvikelsen uppgår till för koncernen -59,6 mkr (10,1) och för moderbolaget 2 mkr (4,5) se not 3. Övriga långfristiga skulder löper med rörlig ränta som bedöms vara marknadsmässig och således bedöms 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, prissättningsjäms eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundet förekommande marknadstransaktioner på armlängds 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 37 Händelser efter balansdagen**Avyttringar**

- Kvarvarande aktieinnehav i Oscar Properties Holding AB (publ) har avyttrats under första kvartalet 2023.
- Kvalitena har under andra kvartalet 2023 avyttrat och frånträtt en fastighet i Stockholms innerstad om cirka 1 900 kvadratmeter uthyrbar area.

Finansiering

- Kvalitena har den 6 april 2023 amorterat 40 000 000 kr på sitt obligationslån med ISIN SE0012675155. Amorteringen sker med en tilläggspremie om 1 600 000 kr. Amorteringen sker i enlighet med obligationsvillkoren.

Not 38 Transaktioner med närstående

Följande transaktioner har skett med närstående:

Tkr	Försäljning av varor och tjänster till närstående		Ränteintäkter och ränteutgifter med närstående		Inköp av varor och tjänster hos närstående	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen						
Närståenderelation						
Moderföretag	36	-	13 558	15 696	-87 037	-29 186
Övriga koncernföretag			685	591		
Joint venture och intresseföretag	178 504	29 744	23 633	15 857	-11 173	-11 766
Joint venture och intresseföretag			-3 100	-1 662		
Nyckelpersoner i ledande ställning	2 623	10 745	-5 507	-8 356	58	-3 958
Summa	181 163	40 489	29 269	22 126	-98 152	-44 910
Moderbolaget						
Närståenderelation						
Moderföretag	71	-	13 558	15 696	-215 877	-29 186
Dotterföretag	-	196	17 828	16 601		
Dotterföretag			-6 421	-3 776	-12 313	-9 875
Joint venture och intresseföretag	66 915	550	17 302	9 830		
Joint venture och intresseföretag			-3 100	-1 621	-10 118	-8 464
Nyckelpersoner i ledande ställning	2 243	10 050	-5 507	-8 356	58	-19 298
Summa	69 229	10 796	33 660	28 374	-238 250	-66 823
Tkr			Fordringar hos närstående		Skulder till närstående	
			2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen						
Närståenderelation						
Moderföretag och övriga koncernföretag			638 797	866 729		
Joint venture och intresseföretag			552 420	462 398	-55 670	-81 793
Nyckelpersoner i ledande ställning			-	-	-9 800	-56 138
Summa			1 191 217	1 329 127	-65 470	-137 931
Moderbolaget						
Närståenderelation						
Moderföretag			582 752	809 212		
Dotterföretag			591 151	544 082	-316 855	-856 370
Joint venture och intresseföretag			287 839	198 436	-54 506	-80 520
Nyckelpersoner i ledande ställning					-9 800	-56 138
Summa			1 461 742	1 551 730	-381 161	-993 028

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), 178,5 mkr, avser 154,5 mkr överlåtelse av aktier, 22 mkr hyra för lokaler samt 2 mkr ersättning för förvaltnings- och rådgivningstjänster samt finansiella tjänster. Försäljning till övriga närstående om totalt 2,6 mkr avser överlåtelse av aktier till styrelseledamot, 2,2 mkr, samt hyror från styrelseledamöter om 0,4 mkr. Inköp från närstående 98,2 mkr avser 37 mkr arvode och hyra konstverk till moderbolaget, övriga tjänster 11,2 mkr samt förvärv av aktier från moderbolaget 50 mkr. Kvalitena AB (publ) har dessutom erlagt tilläggsköpeskilling om 178,8 mkr för tidigare förvärvade andelar i dotterbolag från moderbolaget samt avyttrat dotterbolag om 66,9 mkr till intressebolag. Beträffande styrelse, VD och övriga befattningshavares löner och andra ersättningar, kostnader och avtal som avser pensioner och liknande förmåner samt avtal angående avgångsvederlag, se not 6.

Not 39 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 40 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 41 Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	2 132 915 256
Årets resultat	67 175 263
Kronor	2 200 090 519
Styrelsen föreslår att:	
I ny räkning överföres	2 200 090 519
Kronor	2 200 090 519

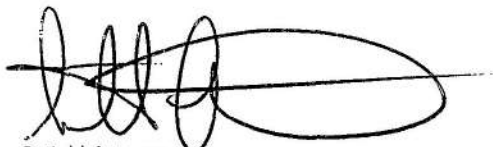
Årsredovisningens undertecknande

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

30.5

2023



Seth Lieberman
Ordförande



Hans Lyckertorp



Fanny Andersson



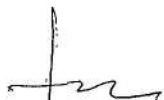
Harald Pousette
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den

30.5

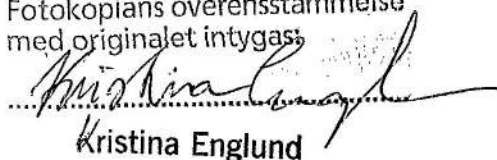
2023

Baker Tilly Rådek AB



Johan Rudengren
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas



Kristina Englund

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 2022.

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 2022 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 2022 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 39 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 6 372 MSEK per den 31 december 2022, vilket motsvarar 72 procent av koncernens totala tillgångar. Värdet av fastigheterna fastställs på basis av både interna och externa värderingar där externa värderingar står för 39% av fastighetsbeståndets totala värde. Värderingarna är i huvudsak utförda 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 vilket omfattat, men inte uteslutande utgjorts av nedanstående granskningsåtgärder.

Vi har utvärderat den interna värderingsprocessen. Fastighetsbeståndet är avkastningsvärderat enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Vi har sticksprovsvis granskat de uppgifter som legat till grund för värderingarna i form intäkter och driftskostnader, kalkylränta, direktavkastningskrav samt antagande om värdet av nya hyresnivåer när avtalen sätts om. Vi har vidare låtit extern sakkunnig part 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 och uppfyller regelverkens krav.

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

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust

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 2022 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. 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.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Kvalitena AB (publ) för år 2022.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalandet

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Kvalitena AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

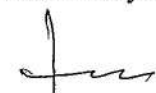
Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och eget kapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Baker Tilly Rådek AB, Box 4082, 630 04 Eskilstuna, utsågs till Kvalitena AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 21 juni 2022 och har varit bolagets revisor sedan 2018.

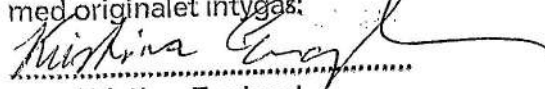
Eskilstuna den 30 maj 2023

Baker Tilly Rådek AB



Johan Rudengren
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Kristina Englund

Borgenärsförteckning

Namn	Adress	Postnr	Ort	Land
AB PODELLO	C/O ADVFA ALLIANS, BOX 3659, 103 59	103 59	STOCKHOLM	SVERIGE
AB SERGIUS INVEST	NARVAVÅGEN 25	114 60	STOCKHOLM	SVERIGE
ABERG, LUDVIG	LINGONVÅGEN 21	192 48	SOLLENTUNA	SVERIGE
ABG Sundal Collier AB	REGERINGSGATAN 25 8TH FL	111 53	STOCKHOLM	SVERIGE
ACCEPT FORSAKRINGSAKTIEBOLAG PUBL	GUSTAVSLUNDSVÅGEN 147	167 51	BROMMA	SVERIGE
ADAM, BANKHEAD	SALONGSGATAN 22 B BV	211 16	MALMÖ	SVERIGE
ADVOKATFIRMA DLA PIPER SWEDEN AB	BOX 7315	103 90	STOCKHOLM	SVERIGE
ADVOKATFIRMAN VINGE KB	BOX 1703	111 87	STOCKHOLM	SVERIGE
AF UGGLAS, MARGARETHA	RIKSTENS SÄTERI 3	146 33	TULLINGE	SVERIGE
AGENTA ALTERNATIVA INVESTERINGAR		111 43	STOCKHOLM	SVERIGE
AGENTA ALTERNATIVA RÄNTOR	KUNGSGATAN 3	111 43	STOCKHOLM	SVERIGE
AGNETA, LING	C/O HÄLLEBO GÅRD , ANNELUNDSVÅGEN 20	261 91	LANDSKRONA	SVERIGE
AINA, HANSSON	KARL XI GATAN 14 B LGH 1103	222 39	LUND	SVERIGE
AINA, HÅKANSSON	YNGLINGAGATAN 15 LGH 1301	113 47	STOCKHOLM	SVERIGE
AINA, STÄHLE	SETTERGATAN 8 LGH 1102	115 48	STOCKHOLM	SVERIGE
AJ FOGFRIA ABS PENSIONSSTIFTELSE	PRI STIFTELSETJÄNST AB	902 28	GÖTEBORG	SVERIGE
ANDALEN 139 FÖRVALTNINGS AB	ANDALEN 139	423 38	TORSLANDA	SVERIGE
ANDERS GSON, WIKLUND	SÄGSTIGEN 1	181 47	LIDINGÖ	SVERIGE
ANDERS, IHREN	BOLLMORAVÅGEN 154 LGH 1103	135 47	TYRESÖ	SVERIGE
ANDERS, JANSSON	TROLLSKOGSVÅGEN 6 LGH 1003	266 53	VEJBYSTRAND	SVERIGE
ANDERS, KINDSTEDT	ENGELBREKTSGATAN 29 LGH 1701	582 21	LINKÖPING	SVERIGE
ANDERS, NOTANDER	FLOTTBROVÅGEN 19	112 64	STOCKHOLM	SVERIGE
ANDERS, NYMAN	HOLMÅKRAVÅGEN 40	276 36	BORRBY	SVERIGE
ANDERS, SVENSSON	BROMMAVÅGEN 4 LGH 1301	169 30	SOLNA	SVERIGE
ANDERS, ÅKERLUND	KROKVÅGEN 6	181 51	LIDINGÖ	SVERIGE
ANDERSSON GUSTAFSSON ADVOKATBYRÅ	REGERINGSGATAN 38	103 62	STOCKHOLM	SVERIGE
ANDREAS, NILSSON	VÄRENDSGATAN 36	352 35	VÄXJÖ	SVERIGE
ANETTE, GRANBERG	EMILS GATA 17 LGH 1402	168 72	BROMMA	SVERIGE
ANETTE, ZAKARIASSON	BRATTERÅSGATAN 72 LGH 1403	417 62	GÖTEBORG	SVERIGE
ANGELO, DALLI	75, ST. ANGELO STREET		BBG04 BIRZEBBUGA	MALTA
ANITA, WIKLUND	SÄGSTIGEN 1	181 47	LIDINGÖ	SVERIGE
ANN, HJERTSTEDT	CARDELLGATAN 4 LGH 1103	114 36	STOCKHOLM	SVERIGE
ANN-BRITT, ALM	ÅMÄNNINGEVÅGEN 13 LGH 1313	120 57	ÅRSTA	SVERIGE
ANN-BRITT, FURUGÅRD	STENINGEVÅGEN 5 LGH 1403	120 39	ÅRSTA	SVERIGE
ANNE ELISABETH, AARDAL ERIKSSON	NORRA TORP TALLEBO 1	585 76	VRETA KLOSTER	SVERIGE
ANNE-CHRISTINE, SKÖLD	HUGGARVÅGEN 16 LGH 1103	137 40	VÄSTERHANINGE	SVERIGE
ANTHOOD AB	SANKT ERIKSGATAN 46	112 34	STOCKHOLM	SVERIGE
ANTON ERIK NICLAS, BJÖRKMAN	BÅTVÅGEN 3	585 77	VRETA KLOSTER	SVERIGE
APIKAL FASTIGHETSPARTNER II AB (PUBL)	STRANDVÅGEN 5A, 2TR	114 51	STOCKHOLM	SVERIGE
ARNE, TEGNERT	RÅSSNÄSVÅGEN 5 C LGH 1001	591 70	MOTALA	SVERIGE
ATENEUM LAROMA AB	TÅSTRUPSGATAN 2 A	262 32	ÄNGELHOLM	SVERIGE
AURVANDIL KAPITALFÖRVALTNING AB	TERMINALGATAN 26	235 39	VELLINGE	SVERIGE
AVANZA PENSION	REGERINGSGATAN 103	111 39	STOCKHOLM	SVERIGE
B MILLER CONSULTING AB	VIRVELVINDSVÅGEN 52	167 67	BROMMA	SVERIGE
BARBRO, KJELLSTRÖM	KARL XII GATAN 11 LGH 1102	222 20	LUND	SVERIGE
BARBRO, LERNMARK	BIRGER JARLSGATAN 61	216 11	LIMHAMN	SVERIGE
BARBRO, RAMBERG	TULLGÅRDSGATAN 18 LGH 1302	116 68	STOCKHOLM	SVERIGE
BARBRO, SANDBERG	POMONAGATAN 10	742 36	ÖSTHAMMAR	SVERIGE
BENGT ANDERS WALDEMAR, HARTMAN	ROKENBADENVÅGEN 37	585 78	VRETA KLOSTER	SVERIGE
BENGT FOLKE OLAV, NILSSON	SMÅLANDSGATAN 6	262 43	ÄNGELHOLM	SVERIGE
BENGT, ANDERSSON	ERIKSGATAN 20	243 30	HÖÖR	SVERIGE
BENGT, EKILND	DROTTNINGHOLMSVÅGEN 40 LGH 1705	112 19	STOCKHOLM	SVERIGE
BENGT, MEXNELL	ÖSTRA STRANDVÅGEN 17	589 43	LINKÖPING	SVERIGE
BENNY, LÖVSTRÖM	SOLBERGSVÅGEN 7	372 37	RONNEBY	SVERIGE
BERENICE, LINDGREN HOOKER	49 COLE PARK RD	TW1 1HT	TWICKENHAM	STORBRIANNIEN
BERGENHEM DBO, LARS	VRÅEN 135	269 91	BÅSTAD	SVERIGE
BERIT ANITA, LINDWALL	RÅSUNDAVÅGEN 29 LGH 1102	169 67	SOLNA	SVERIGE
BERT, HELLBERG	VÄSTRA LÅNGGATAN 4	244 32	KÄVLINGE	SVERIGE
BICOLOR AB	ÖSTRA ODARSLÖV 434	225 92	LUND	SVERIGE
BIRGER, HALLQVIST (DÖDSBO)	GAMLA TYRESÖVÅGEN 349 A	121 34	ENSKEDEDALEN	SVERIGE
BIRGIT, KÖSTER HOFFMANN	SJÖVÅGEN 17	147 44	TUMBA	SVERIGE
BIRGITTA, BOURHIM	ERNST WIGFORSS GATA 30	227 62	LUND	SVERIGE
BIRGITTA, BRANDT	LINGVÅGEN 8	237 34	BJÄRRED	SVERIGE
BIRGITTA, EKMAN	FORTVÅGEN 92	187 64	TÅBY	SVERIGE
BIRGITTA, HAMDAHL	RUNDA VÅGEN 34 B LGH 1101	167 51	BROMMA	SVERIGE
BIRGITTA, HESELIUS	KARLSBORGSVÅGEN 3 LGH 1201	121 50	JOHANNESHOV	SVERIGE
BIRGITTA, LINDGREN	BJÖRNSJÖVÅGEN 10	134 64	INGARÖ	SVERIGE
BIRGITTA, OLSSON	EKEBERGA 2	179 62	STENHAMRA	SVERIGE
BIRKE, HAKAN	KEVINGE STRAND 16	182 57	DANDERYD	SVERIGE
BISSE, NIVARD	RUBINVÅGEN 11	282 32	TYRINGE	SVERIGE
BJÖRN PATRIK, ÅKESSON	BOX 2820	403 20	GÖTEBORG	SVERIGE
BJÖRN, ANDERSSON	STEFFENSVÅGEN 40 B	236 38	HÖLLVIKEN	SVERIGE
BJÖRN, BERGMAN	ERIKSLUNDSVÅGEN 114	187 53	TÅBY	SVERIGE
BO RUNE, ALTENSTAM	URMAKAREVÅGEN 5	242 33	HÖRBY	SVERIGE
BO, GRAFSTRÖM	ASSESSORSVÅGEN 12	237 31	BJÄRRED	SVERIGE
BO, JANSSON	LOKFÖRAREGATAN 5	416 52	GÖTEBORG	SVERIGE
BO, PERSSON	KNEKTVÅGEN 7	275 62	BLENTARP	SVERIGE
BO, SÖDERBERG	TYLÖHUSVÅGEN 23 A	302 73	HALMSTAD	SVERIGE
BODIL MARIANA, GUSTAFSSON BERGLUND	TÅRBÄCKSGRÄND 3	216 20	MALMÖ	SVERIGE
BO-LENNART, JOHANSSON	SOMMARSTIGEN 4	236 61	HÖLLVIKEN	SVERIGE
BORN ADVOKATER KB	BOX 5244	102 45	STOCKHOLM	SVERIGE
BRITT-MARIE, CARLSSON KEKONIUS	KÄLLÄNGSVÅGEN 11 LGH 1402	181 45	LIDINGÖ	SVERIGE
BROVÅGENS LIVS AB	HEDJEGATAN 27	582 44	LINKÖPING	SVERIGE
BRUNO, HELMERSSON	HOLMSJÖ GÅRD 1	373 37	HOLMSJÖ	SVERIGE
BYGG-GÖTA GÖTEBORG AB	BOX 1095	405 23	GÖTEBORG	SVERIGE

BYGGNADSAKTIEBOLAGET N.J. ANDERSSON	BOX 223	391 22	KALMAR	SVERIGE
BYGGNADSAKTIEBOLAGET WESTNIA	BOX 1095	405 23	GÖTEBORG	SVERIGE
BÖRJE, ANDERSSON	STADSKAJEN 4 LGH 1401	261 29	LANDSKRONA	SVERIGE
CABELIA AB	BOX 11078	600 11	NORRKÖPING	SVERIGE
CARINA, NILSSON	YMERS GATA 29 LGH 1102	215 35	MALMÖ	SVERIGE
CARINA, WITTSTRÖM	SIBBARPSVÄGEN 49	216 11	LIMHAMN	SVERIGE
CARL, HEDBERG	MARGARETAS VÄG 6	239 40	FALSTERBO	SVERIGE
CARL-ERIK, TÄRNSTRÖM	HOLMS VÄG 6	134 65	INGARÖ	SVERIGE
CARLSSON, JOSEPHINE	ALBAVÄGEN 7 A	181 33	LIDINGÖ	SVERIGE
CARLSTEIN DJURBERG, MARIA	ABBORRVÄGEN 8 B	181 30	LIDINGÖ	SVERIGE
CARLSTEIN, JAN STURE	ÖVRE FOGELBERGSGATAN 4 LGH 1501	411 28	GÖTEBORG	SVERIGE
CARLSTEIN, MARY BIRGITTA	ÖVRE FOGELBERGSGATAN 4 LGH 1501	411 28	GÖTEBORG	SVERIGE
CASE CREDIT OPPORTUNITY	NORRLANDSGATAN 10	111 43	STOCKHOLM	SVERIGE
CASE HEDGEFOND	PO BOX 7328	103 90	STOCKHOLM	SVERIGE
CASSEL, INGRID	LÜTZENGATAN 3 LGH 1401	115 20	STOCKHOLM	SVERIGE
CASSEL, OVE	LÜTZENGATAN 3 LGH 1401	115 20	STOCKHOLM	SVERIGE
CASSERLOV KVIST, HELENA	NORRTULLSGATAN 3 LGH 1501	113 29	STOCKHOLM	SVERIGE
CATIGO ANALYTICS AB	STORGATAN 46	582 23	LINKÖPING	SVERIGE
CHIP GANASSI RACING PLC	7777 WOODLAND DRIVE	IN 46278	INDIANAPOLIS	USA
CHRIESTA, SÖDERQVIST	SKARPSKYTTEVÄGEN 20 A LGH 1102	226 42	LUND	SVERIGE
CHRISTIAN, JÖNSSON	HELSINGÖRSKAJEN 12	252 66	HELSINGBORG	SVERIGE
CHRISTINA, ANDERSSON	ROMANSVÄGEN 36 LGH 1303	131 53	NACKA	SVERIGE
CHRISTINA, SNEITZ RUNDQVIST	ÖSTERGATAN 41	272 31	SIMRISHAMN	SVERIGE
CHRISTL, JOHANSSON	BERITTA GURRISGATAN 28	217 74	MALMÖ	SVERIGE
CICERO NORDIC CORPORATE BOND	C/O CICERO FONDER AB	103 88	STOCKHOLM	SVERIGE
CLAERENEGÅRDEN AB	SKEPPARGATAN 5	114 52	STOCKHOLM	SVERIGE
CLAES ARNE, HOLS	KORKSKRUVEN 12	141 39	HUDDINGE	SVERIGE
CLAES MIKAEL, ÖFVERBERG	LUNDAGATAN 42 A LGH 1005	117 27	STOCKHOLM	SVERIGE
CLAES, CARNEHEIM	ALVÄGEN 57	182 48	ENEBYBERG	SVERIGE
CLAES, ENGHOLM	TÅNGVÄGEN 9 LGH 1101	126 42	HÄGERSTEN	SVERIGE
CLAES, STÅLHANDSKE	STYRESMAN SANDERS VÄG 13 LGH 1001	168 60	BROMMA	SVERIGE
CLEARSTREAM BANKING S.A., W8IMY	P.O. BOX 1006	010 10	LUXEMBOURG	LUXEMBURG
CLEMENS, RÅVIK	LINDFORSGATAN 6 B	256 54	RAMLÖSA	SVERIGE
CONCEPT TRÄNINGSREDSKAP AB	HUSKVARNAVÄGEN 78	554 54	JÖNKÖPING	SVERIGE
CONNECTING CAPITAL INVEST AB	WALLINGATAN 2	111 60	STOCKHOLM	SVERIGE
CREDIAN NORDIC OPPORTUNITIES AB	MANAGEMENT	116 46	STOCKHOLM	SVERIGE
CURT, SANDBERG	ASTRAKANVÄGEN 6	178 33	EKERÖ	SVERIGE
DAN, ANDERSSON	GASTORP TALLBACKEN 9	545 90	TÖREBODA	SVERIGE
DAN, BLOMQVIST	RUDBECKS VÄG 49	192 51	SOLLENTUNA	SVERIGE
DAN, JOHANNESSON	DRAPAVÄGEN 87	224 74	LUND	SVERIGE
DAVID, HOLMBERG	TRAVBANEGATAN 12	213 77	MALMÖ	SVERIGE
DAVID, OLOW	ÖVRE GATAN 64	261 61	LANDSKRONA	SVERIGE
DAVID, VÄSTBERG	DUVNÄSVÄGEN 33	131 50	SALTSJÖ-DUVNÄS	SVERIGE
DERVLA, TÖRNQUIST	HÖLLVIKSTRANDSVÄGEN 42 A	236 38	HÖLLVIKEN	SVERIGE
DETEGO AB	BOX 85	261 22	LANDSKRONA	SVERIGE
DHL EXPRESS	VÄSTBERGA ALLÉ 37	126 30	HÄGERSTEN	SVERIGE
DNB Finans	DNB BANK	105 88	STOCKHOLM	SVERIGE
EDMAN, JAN	DRAG 225	395 94	ROCKNEBY	SVERIGE
EIVOR, OLSSON	BACKAGÅRDEN	231 97	KLAGSTORP	SVERIGE
EKHOLM, TOMMY	BRÄGEVÄGEN 8 LGH 1101	114 24	STOCKHOLM	SVERIGE
EKIN, ERGÜN BJÖRSTEDT	ÅTERVÄGEN 2 A	132 43	SALTSJÖ-BOO	SVERIGE
ELIAS, NORDENSTRÖM	SANKT GÖRANSGATAN 72 LGH 1406	112 38	STOCKHOLM	SVERIGE
ELISABET, ARNHOLDT-OLSSON	SILVERVINGEVÄGEN 26	231 76	BEDDINGESTRAND	SVERIGE
ELISABET, DAHLBERG	FOLKSKOLEGATAN 26 LGH 1206	117 35	STOCKHOLM	SVERIGE
ELLA CARINA ELISABETH, GLENNING	ROXENBADENVÄGEN 11	585 78	VRETA KLOSTER	SVERIGE
ELNA, NILSSON	NORRA HÖTOFTAVÄGEN 201-41	235 99	VELLINGE	SVERIGE
ELS-MARIE, LINDELL	HÄSTÅNGSVÄGEN 2 LGH 1204	236 51	HÖLLVIKEN	SVERIGE
ENTERCARD GROUP AB - SWEDBANK	C/O SWEDBANK, R1	105 34	STOCKHOLM	SVERIGE
ENTREPRENÖRINVEST SVERIGE AB	VÄSTRA ESPLANADEN 3, 2 TR	352 30	VÄXJÖ	SVERIGE
ERIK MIKAEL, MÅRTENSSON	MÅNSBO STRANDVÄG 41	774 63	AVESTA	SVERIGE
ERIK SÖREN, DANIELS	SEMINARIEGATAN 2	791 36	FALUN	SVERIGE
ERIK, ERLANDSSON	FAGOTTGRÄNDEN 3 B LGH 1103	224 68	LUND	SVERIGE
ERIK, HOVLIN	FOLKUNGAGATAN 136 B LGH 1308	116 30	STOCKHOLM	SVERIGE
ERIKSSON, EVA	GERMANIAVÄGEN 3 B	182 68	DJURSHOLM	SVERIGE
ESTER OLU AGNETA, HALLGARD	NATTVIOLVÄGEN 37	246 51	LÖDDEKÖPINGE	SVERIGE
EUROCLEAR BANK S.A./N.V., W8-IMY	1 BLVD DU ROI ALBERT II	012 10	BRUXELLES	BELGIEN
EUROCLEAR SWEDEN AB	BOX 191	101 23	STOCKHOLM	SVERIGE
EVA BIRGITTA, SÄFSTRÖM	HÖGBY GÅRD 312	591 77	BORENSBERG	SVERIGE
EVA KRISTINA MARIA, SÖDERLUND	LILLA BRÄNNBOVÄGEN 17	193 33	SIGTUNA	SVERIGE
EVA MARIA, FENYÖ	HERMELINSTIGEN 12	167 57	BROMMA	SVERIGE
EVA, EKWALL	DALTORPSVÄGEN 66	162 44	VÄLLINGBY	SVERIGE
EVA, GRAFSTRÖM	ASSESSORSVÄGEN 12	237 31	BJÄRRED	SVERIGE
EVA, JAKOBSSON	LISSELBYVÄGEN 20	793 33	LEKSAND	SVERIGE
EVA, JORDOW	JAKTSTIGEN 2	261 75	ASMUNDTORP	SVERIGE
EVA, LÖWENTHAL	GAMLA KYRKVÄGEN 35 C	182 54	DJURSHOLM	SVERIGE
EVA, STÅHL	SANDGATAN 12 A LGH 1201	223 50	LUND	SVERIGE
EVA, ÅKESSON	JAKTSTIGEN 39 LGH 1001	226 52	LUND	SVERIGE
EVA-LINDA, MANNESJÖ	GUBBKÄRRSBACKEN 25 LGH 1101	168 41	BROMMA	SVERIGE
EVA-LIS, SUNDSTRÖM	STRETEREDSVÄGEN 3 LGH 1404	428 32	KÅLLERED	SVERIGE
EVANGELISKA FRIKYRKANS PENSIONSST	BOX 1624	701 16	ÖREBRO	SVERIGE
FASTIGHETS AKTIEBOLAGET VALIS 14	C/O KVALITENA, STRANDVÄGEN 5A 2TR	114 51	STOCKHOLM	SVERIGE
FAMILJEN KAMPRADS STIFTELSE	VÄSTRA ESPLANADEN 3	352 30	VÄXJÖ	SVERIGE
FASTIGHETS AB IDBÄCKEN	C/O KVALITENA, STRANDVÄGEN 5A 2TR	114 51	STOCKHOLM	SVERIGE
FBD SYSTEM AB	BÅTBYGGARGATAN 16	120 68	STOCKHOLM	SVERIGE
FENDEA AB	C/O KVALITENA, STRANDVÄGEN 5A 2TR	114 51	STOCKHOLM	SVERIGE
FOLKE, OHLÅKER	STOCKHOLMSVÄGEN 3 LGH 1001	122 62	ENSKEDE	SVERIGE
FOLKUNGBYGDENS PASTORAT	AXELTRÄFFSGATA 4	595 41	MJÖLBY	SVERIGE
FORNELL INVEST AB	KROKFORSVÄGEN 17	853 58	SUNDSVALL	SVERIGE

FREDERIK, DAHNELIUS	ALEDALS GÅRD	246 52	LÖDDEKÖPINGE	SVERIGE
FREDRIK MOBERG AB	FABRIKSVÅGEN 2	245 34	STAFFANSTORP	SVERIGE
FÖRVALTNINGS AB HUMMELBOHOLM	BALDERSUDDEVÅGEN 26	138 34	GUSTAVSBERG	SVERIGE
GABRIEL, FEHRMAN	MEIJERFELDTS VÅG 31	183 56	TÅBY	SVERIGE
GEORGE, NOGHI	ANNEBERGSGATAN 19 A LGH 1603	214 66	MALMÖ	SVERIGE
GERD, KARLSSON	KRYDDGATAN 1	465 31	NOSSEBRO	SVERIGE
GERD, PIHL	LAGERLUNDVÅGEN 3	586 63	LINKÖPING	SVERIGE
GERT PETER, RENMARKER	RORSMANSVÅGEN 12	231 32	TRELLEBORG	SVERIGE
GERT, PERSSON	FYRGATAN 7	263 61	VIKEN	SVERIGE
GITH, NORDQVIST	KONVALJEGATAN 14	256 61	HELSINGBORG	SVERIGE
GRYNINGSKUST HOLDING AB	BALDERSUDDEVÅGEN 26	138 34	GUSTAVSBERG	SVERIGE
GS AVDELNING 7 MELLANNORRLAND	KRONDIKESVÅGEN 93	831 25	ÖSTERSUND	SVERIGE
GUN, ROSANDER	ÅLEDEN 19	282 94	HÖRJA	SVERIGE
GUN, TAMMERLÖV PRINS	SIBYLLEGATAN 28 LGH 1502	114 43	STOCKHOLM	SVERIGE
GUNILLA, CARLSSON	TÅGERÖD 2839	282 91	TYRINGE	SVERIGE
GUNILLA, DAHNELIUS	STENÖREGATAN 49	218 31	BUNKEFLOSTRAND	SVERIGE
GUNILLA, NORRBY	DIURGÅRDVÅGEN 31	132 46	SALTSJÖ-BOO	SVERIGE
GUNILLA, PERSSON	GRÅMANSTORP 1054 B	264 91	KLIPPAN	SVERIGE
GUNN KERSTIN MARIE, JÖNSSON	SOCKERBRUKSGATAN 13 LGH 1211	233 33	SVEDALA	SVERIGE
GUNNAR, BENSELFELT	DREVKROKEN 9	163 54	SPÅNGA	SVERIGE
GUNNAR, DAVIDSSON	GRINDTORPS SKOLGRÄND 26 LGH 1602	183 47	TÅBY	SVERIGE
GUNNAR, FRANZÉN	LANTMANNAGATAN 9	583 32	LINKÖPING	SVERIGE
GÖRAN, BERGÅSE	VILLAVÅGEN 82	137 38	VÄSTERHANINGE	SVERIGE
GÖRAN, KLEMETZ	PROMENADEN 15 LGH 1302	791 30	FALUN	SVERIGE
GÖRAN, RUNE	SANDGÅRD SGATAN 5 A	582 52	LINKÖPING	SVERIGE
HAMMANET AB	C/O LANDIA AB BOX 5387	114 42	STOCKHOLM	SVERIGE
HAMMARBY FOTBOLL AB	ORRFJÄRDSGRÄND 13	120 53	ÅRSTA	SVERIGE
HAMMARBY HANDBOLL	TIDELIUSGATAN 44, BV	118 69	STOCKHOLM	SVERIGE
HAMMARBY IF BANDYFÖRENING	BOX 17116	104 62	STOCKHOLM	SVERIGE
HANDELSBANKEN LIV FÖRSÄKRINGSAKTIEBO	BOX 1325	111 83	STOCKHOLM	SVERIGE
HANS EVERT, HANSSON (HAR FÖRMYNDARSPÄRR)	ARWIDIUS VÅG 54	232 91	ARLÖV	SVERIGE
HANS LYCKETORP	STRANDVÅGEN 5A, 3TR	114 51	STOCKHOLM	SVERIGE
HANS, BLOMQVIST	ADELSVÄRD SGATAN 6 LGH 1203	597 30	ÅTVIDABERG	SVERIGE
HANS, BÖRJESSON	LUSTIGKULLAVÅGEN 2 LGH 1302	117 66	STOCKHOLM	SVERIGE
HANS, KEMPE	RIST RISTÅNGEN 1	585 75	LJUNGSBRO	SVERIGE
HANS, LISSBORG	BJÄLLERUPSVÅGEN 26	245 92	STAFFANSTORP	SVERIGE
HANS, LOHRDÉN	BRUSALA 50	791 94	FALUN	SVERIGE
HANS, TEDFELT	TESSINS VÅG 2 A LGH 1403	217 58	MALMÖ	SVERIGE
HARRI, GRESCHNER	LOUISEDALSVÅGEN 4	238 41	OXIE	SVERIGE
HARTMAN SIMULATORS AB	GOTTORPSGATAN 11	582 73	LINKÖPING	SVERIGE
HEDVIG ELEONORA FÖRVALTNING AB	C/O KVALITENA, STRANDVÅGEN 5A 2TR	114 51	STOCKHOLM	SVERIGE
HEINONEN & CO, ATTORNEYS AT LAW, LTD	FABIANINKATU 29	00100	HELSINGFORS	FINLAND
HELEN, LILJA	TÄNGELSÅS 1701	241 61	LÖBERÖD	SVERIGE
HELENA, ANDERSSON	TANTOGATAN 67 LGH 2002	118 42	STOCKHOLM	SVERIGE
HELLBERG DBO, MAGNUS	ÅSEBYBERG 850	442 98	KODE	SVERIGE
HENNING, MADSEN	LIJUNG 976	264 53	LJUNGBYHED	SVERIGE
HENRIK, ÅKESSON	SANKT ERIKSGATAN 65 LGH 1801	113 32	STOCKHOLM	SVERIGE
HILDEGUNN, KASSTRÖM	FLISBACKEN 19	192 51	SOLLENTUNA	SVERIGE
HOLMSTROM, MARIANNE	KULLTORP EKSÄTRA	719 93	VINTROSA	SVERIGE
HOORS FÖRSAMLING	ATT: ANNIKA DAHL BERGH	243 22	HÖÖR	SVERIGE
HUGNER, CARL-JOHAN	LINNÉGATAN 92 LGH 1502	115 23	STOCKHOLM	SVERIGE
HULTIN, STEFAN	FOLKUNGAGATAN 52 LGH 1204	116 22	STOCKHOLM	SVERIGE
HURVA BILDEMONTERING AB	MEJERIVÅGEN 10	241 94	ESLÖY	SVERIGE
HUS & FASTIGHETER I NORRKÖPING AB	FRIDHEMSVÅGEN 3	602 13	NORRKÖPING	SVERIGE
HÅKAN, BERGLIN (DÖDSBO)	ISÄTTRAVIKSVÅGEN 27	184 63	ÅKERSBERGA	SVERIGE
HÅKAN, KASSTRÖM	FLISBACKEN 19	192 51	SOLLENTUNA	SVERIGE
HÅKAN, LINDBERG	LILLA ALLMÄNNA GRÄND 23	115 21	STOCKHOLM	SVERIGE
HÅKAN, NILSSON	SOCKERKOKAREGATAN 12 LGH 1701	222 36	LUND	SVERIGE
HÖGBY GÅRD SÄFSTRÖM AB	HÖGBY GÅRD 312	590 28	BORENSBERG	SVERIGE
IDAMA CONSULTING AB	VITTSKÖVLEGATAN 3	216 19	MALMÖ	SVERIGE
IKC AVKASTNINGSFOND	SVEAVÅGEN 24-26	111 57	STOCKHOLM	SVERIGE
IKC STRATEGIFOND	SVEAVÅGEN 24-26	111 57	STOCKHOLM	SVERIGE
INGAMAJ, VESTERMARK	RINGVÅGEN 66 LGH 1304	118 61	STOCKHOLM	SVERIGE
INGEBORG, NORDÉN	BLÅKLOCKEGATAN 6 B	274 38	SKURUP	SVERIGE
INGELA, OLSSON	EINAR OLSSONS GATA 11 LGH 1206	271 56	YSTAD	SVERIGE
INGER, MEXNELL	ÖSTRA STRANDVÅGEN 17	589 43	LINKÖPING	SVERIGE
INGER, SILFVERSPARRE	JOHN ERICSSONSGATAN 5 LGH 1502	112 22	STOCKHOLM	SVERIGE
ING-MARIE, TÖRNELL	VÅRBOGATAN 40	212 32	MALMÖ	SVERIGE
INGRID, GULLIKSSON (DÖDSBO)	SICKLINGSVÅGEN 3 LGH 1505	122 49	ENSKEDE	SVERIGE
INGRID, LUNDQVIST	KARLAVÅGEN 72 A LGH 1302	114 59	STOCKHOLM	SVERIGE
INGRID, WESTIN	KAPPLANDSVÅGEN 6 LGH 1501	168 36	BROMMA	SVERIGE
INGVAR, BERGENUDD	GRÅNSVÅGEN 59	162 70	VÄLLINGBY	SVERIGE
INSAMLINGSSTIFTELSEN FISKEBÅTEN NOV	FOTBOLLSVÅGEN 14	456 33	KUNGSHAMN	SVERIGE
IRINA, HULT	BRÅVALLAVÅGEN 10	131 47	NACKA	SVERIGE
J BEN L HOLDING AB	BOX 170	791 24	FALUN	SVERIGE
JALLE, LJESTEDT	OXELVÅGEN 17 A	175 64	JÄRFÄLLA	SVERIGE
JAN SPÅLS INVEST AB	MARIABACKEN 2	791 33	FALUN	SVERIGE
JAN, ANDERSSON	RULLERUMSVÅGEN 28	178 38	EKERÖ	SVERIGE
JAN, LINDOFF	NÖBBELÖVS BYGATA 12	226 53	LUND	SVERIGE
JAN, MALMQVIST	ELLEN KEYS GATA 45	584 37	LINKÖPING	SVERIGE
JAN, MÖLLER	SKALVÅGEN 6	175 46	JÄRFÄLLA	SVERIGE
JAN, SPÅLS	HÖKVIKEN 179	791 91	FALUN	SVERIGE
JANE, DAVIDSSON	GRINDTORPS SKOLGRÄND 26 LGH 1602	183 47	TÅBY	SVERIGE
JANE, HOLMBERG	ANDERS OLSVÅGEN 42 C	236 37	HÖLLVIKEN	SVERIGE
JAN-INGE, BORNMAN	FINJAGATAN 26	281 51	HÄSSLEHOLM	SVERIGE
JAN-ÅKE, BÄCKSTRÖM	SEDELVÅGEN 118	147 40	TUMBA	SVERIGE
JAWC AB	KARLSROVÅGEN 35	236 37	HÖLLVIKEN	SVERIGE
JEANETTE, LANEMO NORDENSTRÖM	SANKT GÖRANS GATAN 72 LGH 1406	112 38	STOCKHOLM	SVERIGE

JERRY, OLSSON	SEXMANSVÄGEN 5	238 43	OXIE	SVERIGE
JOACIM, LINDOFF	STORA GRÅBRÖDERSGATAN 16 B LGH 1201	222 22	LUND	SVERIGE
JOAKIM, LENZ	LORENZ VÄGEN 2	236 61	HÖLLVIKEN	SVERIGE
JOAKIM, NYSTRÖM	SÖRBO 7	781 91	BORLÄNGE	SVERIGE
JOHAN, BOLINDER	ÖRSJÖ 1100	274 61	RYDSGÅRD	SVERIGE
JOHAN, GUMPERT	STORA GRÅBRÖDERSGATAN 10 LGH 1201	222 22	LUND	SVERIGE
JOHAN, HYLÉN	KVARNGÅRDSVÄGEN 138	216 23	MALMÖ	SVERIGE
JOHAN, PÅLSSON	HYLLESTIGEN 29	253 41	VALLÅKRA	SVERIGE
JOHAN, WEIDENHJELM	CELSIUSGATAN 5 LGH 1403	112 30	STOCKHOLM	SVERIGE
JOHANNA, EKELOUND	FRIDHEMSVÄGEN 21	217 74	MALMÖ	SVERIGE
JOHN NIKLAS, ANDERBERG	LIMHAMNS STATIONSVÄG 39 LGH 1403	216 47	LIMHAMN	SVERIGE
JOHNSSON, MATS	MYRTORPSVÄGEN 12	442 97	KODE	SVERIGE
JONAS, LJUNGBERG	BELWSHÖGSVÄGEN 40	217 74	MALMÖ	SVERIGE
JRS ASSET MANAGEMENT AB	MAILBOX 586	114 11	STOCKHOLM	SVERIGE
JÖRGEN, KIAER	RÅGÅKERSVÄGEN 3	238 36	OXIE	SVERIGE
JÖRGEN, NILSSON	NYHEM	235 43	VELLINGE	SVERIGE
KAJ VILHELM PETER, JOHANSSON	VÄSTERVÅNGSGATAN 24	217 74	MALMÖ	SVERIGE
KALMAR LÄNS	BOX 601	391 26	KALMAR	SVERIGE
KARIN ELISABETH, LINDOFF	NÖBBELÖVS BYGATA 12	226 53	LUND	SVERIGE
KARIN, INGESSON	SÖDRA VÄGEN 7 A LGH 1502	223 58	LUND	SVERIGE
KARINA, TREACY	SANDBYVÄGEN 176 LGH 1101	247 54	DALBY	SVERIGE
KARL, PICHLER	URBERGSVÄGEN 3	141 39	HUDDINGE	SVERIGE
KARLE IF	BOX 10029	580 10	LINKÖPING	SVERIGE
KARNEHED DESIGN OCH CONSTRUCTION AB	GAMLA TÄNNEFORSVÄGEN 2A	582 54	LINKÖPING	SVERIGE
KARTONGDYKAREN AB	C/O KVALITENA, STRANDVÄGEN 5A 2TR	114 51	STOCKHOLM	SVERIGE
KATARINA, CALÉN SÖDERLUND	VÄRINGAVÄGEN 7	193 35	SIGTUNA	SVERIGE
KATARINA, LUNDIN	ALVÄGEN 26 LGH 1002	182 48	ENEBYBERG	SVERIGE
KATARINA, NIELSEN	CHARKUTERIGATAN 9 LGH 1303	262 66	ÄNGELHOLM	SVERIGE
KATARINA, SIDENBLADH	JARL KULLES GATA 1 LGH 1404	126 54	HÅGERSTEN	SVERIGE
KERSTIN, BJÖRK	STORVRETSVÄGEN 31 LGH 1101	142 31	SKOGÅS	SVERIGE
KERSTIN, LINDSTRÖM	ÅSÖGATAN 82 LGH 1402	118 29	STOCKHOLM	SVERIGE
KJELL ARNE DEVELOPMENT AB	KRISTINELLUNDSVÄGEN 9	152 51	SÖDERTÄLJE	SVERIGE
KJELL, JOHANSSON	LUGNA GATAN 39 LGH 1502	211 59	MALMÖ	SVERIGE
KJELL, KLYFTELL	SKOGSVÄGEN 13 E	784 52	BORLÄNGE	SVERIGE
KJELL, SVEGRUP	OTTARPSVÄGEN 59	261 92	HÄRSLÖV	SVERIGE
KLAS, RÅDBERG	PÄRLEMORVÄGEN 4	226 51	LUND	SVERIGE
KLAUS PETER, NILSSON	LINÅKERSVÄGEN 42	238 36	OXIE	SVERIGE
KLAUS, KALB	YLLEVÄGEN 6	196 38	KUNGSÅNGEN	SVERIGE
KNUT POUSSETTE	SOLLIDSBACKEN 1B	115 21	STOCKHOLM	SVERIGE
KRISTIANSTADS FRIVILLIGA HJÄLPFÖR	PRÅMGATAN 3, LGH 1601	291 31	KRISTIANSTAD	SVERIGE
KRISTIN, ERLANDSSON	GUSTAV ADOLFS TORG 8 B LGH 1601	211 39	MALMÖ	SVERIGE
KRISTINA, THORSELL	HUVUDSTAGATAN 28 LGH 1001	171 58	SOLNA	SVERIGE
KRISTINA, ÅKERLUND	VIOLVÄGEN 1	283 43	OSBY	SVERIGE
KRISTOFFER, LUND	HÖSTVÄGEN 9	183 60	TÄBY	SVERIGE
KRISTOFFER, NESTLEN	KONSULTGATAN 4 LGH 1101	215 69	MALMÖ	SVERIGE
KURT JOHNNY MIKAEL, KNAST	STUTERIGATAN 12 A	273 33	TOMELLILA	SVERIGE
KURTZ LAW PLLC	910 W MAIN STREET, SUITE 364	837 02	BOISE, IDAHO	USA
Kv INDUSTRIHUS UMEÅ AB	C/O KVALITENA, STRANDVÄGEN 5A 2TR	114 51	STOCKHOLM	SVERIGE
KVALITENA ASSET MANAGEMENT AB	C/O KVALITENA, STRANDVÄGEN 5A 2TR	114 51	STOCKHOLM	SVERIGE
KVALITENA BRO-SKÄLLSTA AB	C/O KVALITENA, STRANDVÄGEN 5A 2TR	114 51	STOCKHOLM	SVERIGE
KVALITENA INDFAST 2 HOLDING AB	C/O KVALITENA, STRANDVÄGEN 5A 2TR	114 51	STOCKHOLM	SVERIGE
KVALITENA KYLSKÅPET HOLDING AB	C/O KVALITENA, STRANDVÄGEN 5A 2TR	114 51	STOCKHOLM	SVERIGE
KVALITENA RAGDE HOLDING AB	C/O KVALITENA, STRANDVÄGEN 5A 2TR	114 51	STOCKHOLM	SVERIGE
KVALITENA VENTURES AB	C/O KVALITENA, STRANDVÄGEN 5A 2TR	114 51	STOCKHOLM	SVERIGE
LARS GUNNAR, BERGSTRÖM	FERDINAND BOBERGS VÄG 1 LGH 1105	132 36	SALTSJÖ-BOO	SVERIGE
LARS MARTIN, CALÉN	LÖVGATAN 62 LGH 1202	169 32	SOLNA	SVERIGE
LARS MARTIN, NILSSON	BINDVIDEGATAN 6	212 31	MALMÖ	SVERIGE
LARS, IMBY	KVARNHAGSGATAN 42 LGH 1203	165 54	HÄSSELBY	SVERIGE
LARS, JERGMAR	NORRA ÅSGATAN 4 2 TR	816 31	OCKELBO	SVERIGE
LARS, LUND	SUNNANÖ 144	781 94	BORLÄNGE	SVERIGE
LARS, NOREN	TÖRNROSVÄGEN 36	181 61	LIDINGÖ	SVERIGE
LARS-ERIK, LARSSON	STARBOVÄGEN 199	771 92	LUDVIKA	SVERIGE
LARS-GÖRAN, ANGANTYR	GULSÅNGARVÄGEN 6	247 35	SÖDRA SANDBY	SVERIGE
LARS-HOLGER, NILSSON	CRONSIOES STRÄTE 4	239 30	SKANÖR	SVERIGE
LAURO, GUERRA	BAGARTORPSRINGEN 58 LGH 1102	170 65	SOLNA	SVERIGE
LEIF DAN, SKIÖLD	EKSÅR 1	149 91	NYNÄSHAMN	SVERIGE
LEIF, JONSSON	RYDSVÄGEN 84 A LGH 1002	584 31	LINKÖPING	SVERIGE
LEIF, JÖRGENSSON	HÖGBOSTIGEN 7	216 17	LIMHAMN	SVERIGE
LEIF, PERSSON	ÖSTRA GYEHOLMSVÄGEN 21 E	239 31	SKANÖR	SVERIGE
LENA SUSANNE, WÄRD	HORNSGATAN 77 LGH 1302	118 49	STOCKHOLM	SVERIGE
LENA, BERGLUND	BOREVÄGEN 6 C	141 32	HUDDINGE	SVERIGE
LENA, LUND	SUNNANÖ 144	781 94	BORLÄNGE	SVERIGE
LENA, LÖHR	GRÖNBRINKSGATAN 2 LGH 1802	117 59	STOCKHOLM	SVERIGE
LENA, ROEDENBECK	TORSTENSSONSGATAN 9 LGH 1201	114 56	STOCKHOLM	SVERIGE
LENA, STAFLIN	KARLSGATAN 23 B LGH 1001	722 14	VÄSTERÅS	SVERIGE
LENA, STENEGREN	SUNDELINS VÄG 10	185 51	VAXHOLM	SVERIGE
LENNART JOHAN FREDRIK, FROSCH	VINTERBRINKSVÄGEN 31 LGH 1301	133 32	SALTSJÖBADEN	SVERIGE
LENNART, LENNEFORS	PETUNIAVÄGEN 5	136 73	VENDELSÖ	SVERIGE
LENNART, NILSSON	VALLDAMMSGATAN 40	231 51	TRELLEBORG	SVERIGE
LENNART, STORM	LILLGÅRDSGATAN 11 LGH 1102	587 35	LINKÖPING	SVERIGE
LHS NERJAMAR HOLDING AB	C/O HOLM SUNDBLAD, HORNSGATAN 75, 11	118 49	STOCKHOLM	SVERIGE
LIDJA, VRABL	LJUNG 976	264 53	LJUNGBYHED	SVERIGE
LINDIN FORVALTNING AB	GULDBAGGEVÄGEN 11	702 30	ÖREBRO	SVERIGE
LINN, OLOFSSON	BUSSJÖ 55	905 82	UMEÅ	SVERIGE
LISBETH, TORWALD	MÅNSAGÅRDSVÄGEN 4	439 36	ONSALA	SVERIGE
LISELOTTE, ANDERSSON	MELONGATAN 72	426 56	VÄSTRA FRÖLUNDA	SVERIGE
LIZ, WALLGREN	RULLERUMSVÄGEN 28	178 38	EKERÖ	SVERIGE
LONGBOW FINANCE SA	ROUTE DE LAVAUX 36	010 95	LUTRY	SCHWEIZ

LOUISE, BOLINDER	OSKAR FREDRIKSGATAN 15	456 51	SMÖGEN	SVERIGE
MAGNENTUS CAPITAL AB	DROTTNINGGATAN 26	602 24	NORRKÖPING	SVERIGE
MAGNUS, BROMAN	FULLMÅNEN 2	245 38	STAFFANSTORP	SVERIGE
MAGNUS, BRUZE	LOTSGATAN 8 LGH 1302	216 42	LIMHAMN	SVERIGE
MAGNUS, HELLSING	GRÖNBO 55	791 94	FALLUN	SVERIGE
MAGNUS, KARLSSON	KABBARPSVÄGEN 14	232 52	ÅKARP	SVERIGE
MAGNUS, NYBERG	ORRHOLMSGATAN 11 E	652 15	KARLSTAD	SVERIGE
MAGNUS, TÖRNELL	LILLA UPPÅKRA BYVÄG 47	245 93	STAFFANSTORP	SVERIGE
MANGELL, DAN	RÅDMANSGATAN 22 LGH 1101	114 25	STOCKHOLM	SVERIGE
MARGARETA, JONSSON	VÄXELBRUKSVÄGEN 26	532 38	SKARA	SVERIGE
MARGARETHA, ANDERSSON HARTWIG	AUGUSTENDALSVÄGEN 25 LGH 1001	131 52	NACKA STRAND	SVERIGE
MARIA ULRIKA, BRINKMAR	KLÖVERVÄGEN 11	186 94	VALLENTUNA	SVERIGE
MARIA, ENGBLOM	VÄSTANVÄGEN 14	784 62	BORLÄNGE	SVERIGE
MARIA, FALK	KRANKAJEN 36 LGH 1502	211 12	MALMÖ	SVERIGE
MARIA, MÅRTENSSON	NÅKTERGALSGATAN 22	235 38	VELLINGE	SVERIGE
MARIA, NORDIN	TJÄLEN 20	918 34	SÄVAR	SVERIGE
MARIANNE, CHRISTIANSSON	RÖNNEBERGAVÄGEN 8	232 54	ÅKARP	SVERIGE
MARIANNE, SCHÖN	ANNEBERGSGATAN 15 C LGH 2003	214 66	MALMÖ	SVERIGE
MARIE, GLEMME	ÅSAVÄGEN 6	222 70	LUND	SVERIGE
MARIE, HOLMGREN	KIVIKSGATAN 9 C LGH 1302	214 40	MALMÖ	SVERIGE
MARIE-LOUISE, MOBERG ANDERSEN	VAKTGATAN 10 LGH 1203	216 44	LIMHAMN	SVERIGE
MARINVEST HOLDING AB	VIKTOR RYDBERGSGATAN 10	411 32	GÖTEBORG	SVERIGE
MARJA-KLINIKEN AB PENSIONSSTIFTELSE	BOX 5390	402 28	GÖTEBORG	SVERIGE
MARIJATTA, PAASONEN (DÖDSBO)	FISKARNAS GATA 177 LGH 1002	136 62	BRANDBERGEN	SVERIGE
MARTIN, NILSSON	BASILIKAVÄGEN 1	243 40	HÖÖR	SVERIGE
MARTIN, PERLBORN	BADVÄGEN 6	236 36	HÖLLVIKEN	SVERIGE
MA-SYSTEM AB	PORFYRVÄGEN 14	224 78	LUND	SVERIGE
MATHIAS, BUCHT	KNAPPSTAD 515	653 42	KARLSTAD	SVERIGE
MATS PETER, MAGNUSSON	HÄCKEBERGA GÅRD 971	247 98	GENARP	SVERIGE
MATS, HALVARES	VÄDURENS GATA 203 LGH 1102	136 63	BRANDBERGEN	SVERIGE
MATS, JANSSON	LOVISEDALSHÖJDEN 69	186 53	VALLENTUNA	SVERIGE
MATS, OHLSSON	REDUTTVÄGEN 31	187 68	TÅBY	SVERIGE
MATS, PETTERSSON	TEGELVIKSGATAN 51 LGH 1401	116 47	STOCKHOLM	SVERIGE
MATS, SCHALLING	KUMMINGRÄND 21	182 45	ENEBYBERG	SVERIGE
MATS, STENEGREN	HJORTNÄSVÄGEN 56	793 31	LEKSAND	SVERIGE
MATS, ÖDBRATT	SVEDHÖGSGATAN 8 F	212 31	MALMÖ	SVERIGE
MATTIAS, STENMARK	HÖGBY 330	591 77	BORENSBERG	SVERIGE
MAUS 2014 STIFTELSEN	RIKSTEN 3	146 33	TULLINGE	SVERIGE
MAX, KLINTNER	GÅNARPS BYAVÄG 28	266 92	MUNKA-LJUNGBY	SVERIGE
MAY, ERLANDSSON	SJÖDALSVÄGEN 24 LGH 1404	141 47	HUDDINGE	SVERIGE
MAY-LIS, SVENSSON	VILDGÅSVÄGEN 21 C LGH 1201	227 35	LUND	SVERIGE
MCLAREN RACING LIMITED	CHERTSEY ROAD, WOKING	GU21 4TH	SURREY	STORBRITANNIEN
MEIYUN HOLDING AB	AGGARPS BYGATA 18:6	233 93	SVEDALA	SVERIGE
MERCEDES-BENZ FINANS SVERIGE AB	BOX 505 21	202 50	MALMÖ	SVERIGE
MICHELLE, TAPPER	BERTHA NORDQVISTS GATA 7	218 37	BUNKEFLOSTRAND	SVERIGE
MIKAEL, BYLUND	ULFSPARREGATAN 22 LGH 1505	416 57	GÖTEBORG	SVERIGE
MIKAEL, MIBESJÖ	C/O MARGARETA ÖLLSJÖ, ÖLLSJÖ 102	314 96	TORUP	SVERIGE
MILLWALL FOOTBALL CLUB	THE DEN, ZAMPA ROAD	SE16 3LN	LONDON	STORBRITANNIEN
MIMMI, ANDERSSON	TOTTVÄGEN 25 B	837 51	ÄRE	SVERIGE
MONIA, MÖLLER	DROTTNINGGATAN 7 LGH 1201	582 25	LINKÖPING	SVERIGE
MONICA, ANDERSSON	SKÖLGATAN 3	371 38	KARLSKRONA	SVERIGE
MONIKA, EKBERG	ARKITEKTGATAN 47 LGH 1601	215 63	MALMÖ	SVERIGE
MONIKA, ÖSTERBERG	FLADSTIGEN 4	760 19	FURUSUND	SVERIGE
MORGAN, ASPLUND	RÅTORPSVÄGEN 8 A LGH 1202	653 49	KARLSTAD	SVERIGE
MORTEN, BENTHIN	BADHUSGATAN 13 LGH 1203	261 30	LANDSKRONA	SVERIGE
MÄLARENERGI AB (EL)	BOX14	721 03	VÄSTERÅS	SVERIGE
MÄRTA-LENA, ALIN	RINGVÄGEN 133 LGH 1602	116 61	STOCKHOLM	SVERIGE
NACKA SKARPNÄS FASTIGHETER AB	C/O KVALITENA, STRANDVÄGEN 5A 2TR	114 51	STOCKHOLM	SVERIGE
NADINE OCH DAVID EDBERG AB	BANÉRGATAN 45	115 22	STOCKHOLM	SVERIGE
NAOMIE, JOHANSSON	RINGVÄGEN 9 F U1 LGH 1502	118 23	STOCKHOLM	SVERIGE
NATALIA, TYNNERMAN	SANKT ERIKSGATAN 112 LGH 1303	113 31	STOCKHOLM	SVERIGE
NICK, ANDERSSON	RULLERUMSVÄGEN 28	178 38	EKERÖ	SVERIGE
NIKLAS, EKMAN	ROSKILDEVÄGEN 11 A LGH 1201	217 46	MALMÖ	SVERIGE
NIKLAS, HOFFSTEDT	BERGABOVÄGEN 7	441 63	ALINGSÅS	SVERIGE
NIKLAS, KARLSSON	FRIHETSVÄGEN 32 LGH 1403	177 33	JÄRFÄLLA	SVERIGE
NILS BJÖRN STAFFAN, STREHLENERT	ROMANSVÄGEN 38 LGH 1202	131 53	NACKA	SVERIGE
NILS GUNNAR, BENNSTAM	MASMASTAREGATAN 7	771 31	LUDVIKA	SVERIGE
NILS HARALD, BJÖRK	LINDBACKSVÄGEN 30	589 65	BESTORP	SVERIGE
NILS, KJELLBERG	TRÖSKVÄGEN 46	175 52	JÄRFÄLLA	SVERIGE
NILS, LINDER	PLOGVÄGEN 32	179 96	SVARTSJÖ	SVERIGE
NILS-IVAR, TETTING	KARLSLUND SVÄGEN 14	192 71	SOLLENTUNA	SVERIGE
NOHAMMAR, MARTIN	ÖVRE BERGHALLAVÄGEN 18 A	564 36	BANKERYD	SVERIGE
NOLLE HOLDING AB	DOCKGATAN 7 LGH 1501	211 12	MALMÖ	SVERIGE
NORA, ALFHEIM	NORRHOLMSVÄGEN 109	132 31	SALTSJÖ-BOO	SVERIGE
NORDEA BANK ABP	SATAMARADANKATU 5	00020	HELSINGFORS	FINLAND
NORDEA LIVFORSÄKRING SVERIGE AB		105 71	STOCKHOLM	SVERIGE
NORDIC INTERIM GROUP AB	VASAGATAN 11, 11 TR	111 20	STOCKHOLM	SVERIGE
NORDIC TRUSTEE & AGENCY AB (PUBL)	BOX7329, 103 90 Stockholm	103 90	STOCKHOLM	SVERIGE
NORDKAP AB	VASAGATAN 28	111 20	STOCKHOLM	SVERIGE
NORDNET PENSIONS FÖRSÄKRING AB	BOX 30068	104 25	STOCKHOLM	SVERIGE
NORION BANK AB FD COLLECTOR	BOX 119 14	404 39	GÖTEBORG	SVERIGE
NORRFORDON HOLDING AB	C/O PETRA DAHL, MIDDAGSVÄGEN 13	906 38	UMEÅ	SVERIGE
NRJ DRIFTEKNIK AB	ANDERS POSTMANS VÄG 23	218 53	KLAGSHAMN	SVERIGE
OLOF, EDHAG	ALS NÖGATAN 28 LGH 1302	116 47	STOCKHOLM	SVERIGE
OLOF, PERSSON	FUGAVÄGEN 2	245 42	STAFFANSTORP	SVERIGE
OSCAR PROPERTIES AB	BOX 5123	114 40	STOCKHOLM	SVERIGE
OSKAR PER GREGER, KLING	FYRBÅKSVÄGEN 2 LGH 1204	722 10	VÄSTERÅS	SVERIGE
PAM CAPITAL AB	BOX 3902	111 74	STOCKHOLM	SVERIGE

PAOLA, BARKHEM DEL GRECO	FASTLAGSVÅGEN 42 LGH 1301	126 47	HÅGERSTEN	SVERIGE
PATRIK, WAHLSTRÖM	SCHEELEVÅGEN 4	147 31	TUMBA	SVERIGE
PAULINE, LINDWALL	UNTERE HESLIBACHSTRASSE 7	087 00	KÜSNACHT	SCHWEIZ
PENSER YIELD	ÖSTERMALMSTORG 1	114 42	STOCKHOLM	SVERIGE
PENSION, FUTUR	BOX 24012	104 50	STOCKHOLM	SVERIGE
PER ARNE, PERSSON	BASGRÄND 43	162 47	VÄLLINGBY	SVERIGE
PER GÖSTA, ERLANDSSON	GUSTAV ADOLFS TORG 8 B LGH 1601	211 39	MALMÖ	SVERIGE
PER OLA, HANSSON	ÄNGSVÅGEN 9	195 31	MÄRSTA	SVERIGE
PER, ANDERSSON	FJÄDERVAGNSVÅGEN 24	231 32	TRELLEBORG	SVERIGE
PER, BOLME	BYSISTORGET 4 LGH 1607	118 21	STOCKHOLM	SVERIGE
PER, EKSTRÖM	KAGGENS TÄPPAS VÄG 5	178 54	EKERÖ	SVERIGE
PER, FRÖLANDER	METALLVÅGEN 3 A	135 47	TYRESÖ	SVERIGE
PER, HARRYSSON	BLÅELDVÅGEN 39	246 51	LÖDDEKÖPINGE	SVERIGE
PER, HELSING	NOLGÅRDSVÅGEN 36	663 41	HAMMARÖ	SVERIGE
PER, LINDWALL	UNTERE HESLIBACHSTRASSE 7	087 00	KÜSNACHT	SCHWEIZ
PER, OLLERMARK	TEGNERGATAN 58 A LGH 1102	216 12	LIMHAMN	SVERIGE
PER, ROMELL	ROSENVÅGEN 8	227 38	LUND	SVERIGE
PER-INGE, GYLLENHAMMAR	IDROTTSVÅGEN 37	192 66	SOLLENTUNA	SVERIGE
PERITAS AB	STORGATAN 20C	852 31	SUNDSVALL	SVERIGE
PETER, EKHOLM	RINGVÅGEN 40	181 51	LIDINGÖ	SVERIGE
PETER, HALD	JÄRLA GÅRDSVÄG 38 LGH 1202	131 61	NACKA	SVERIGE
PETER, LISS	KOLGAVÅGEN 9	182 65	DJURSHOLM	SVERIGE
PETER, LÖWLUND	ÖSTER MÄLARSTRANDS ALLÉ LGH 1501	723 56	VÄSTERÅS	SVERIGE
PETER, PERULF	ANNEBERGSGATAN 10 B LGH 1603	214 66	MALMÖ	SVERIGE
PETERSEN, STEEN EMBORG	HAMMARBY KAJ 42 LGH 1703	120 63	STOCKHOLM	SVERIGE
PETRA, CARLSSON KINDSTRÖMER	RÅMENSVÅGEN 29 B LGH 1502	120 55	ÅRSTA	SVERIGE
PETTER, JONSSON	SKÄTTEKÄRRS BYAVÄG 14	263 75	NYHAMNSLÄGE	SVERIGE
PETTER, JÄRTE	ORRSPELSVÅGEN 56	167 66	BROMMA	SVERIGE
PHILIPSON, GUNNAR	ÖSTERMALMSGATAN 94 LGH 1501	114 59	STOCKHOLM	SVERIGE
PIA, NILSSON	BENNETS VÄG 10 D LGH 1203	213 67	MALMÖ	SVERIGE
PIHLSTRÖM INVEST AB	C/O MATTIAS PIHLSTRÖM, ENVÅGEN 2, 61	616 34	ÅBY	SVERIGE
PROBACO HJULSBRO SANERING I LINKÖPI	LÅSBOMSGATAN 6	589 41	LINKÖPING	SVERIGE
PÅR, LUNDBERG	MÅRTENSTORGET 10 A LGH 1401	223 51	LUND	SVERIGE
RAFAEL, WRONSKI	SANKT PAULSGATAN 14 LGH 1402	118 46	STOCKHOLM	SVERIGE
RAGNE, GUSTAVSSON	GAMLA MAGELUNGSVÅGEN 39	125 43	ÄLVSJÖ	SVERIGE
RALF, LINDSTRÖM	VISÄTTRAVÅGEN 21 LGH 1403	141 50	HUDDINGE	SVERIGE
RBCB LUX UCITS EX-MIG	14 PORTE DE FRANCE		LUXEMBURG	LUXEMBURG
REIDAR, NYLUND	ÅLDERMANSVÅGEN 10	141 39	HUDDINGE	SVERIGE
REPLÖSA HOLDING AB	C/O KVALITENA, STRANDVÅGEN 5A 2TR	114 51	STOCKHOLM	SVERIGE
RIKARD, ROOS	OLIVIAS VÄG 4	237 42	BJÄRRED	SVERIGE
RINGSTHOLMEN VIND AB	ORKANVÅGEN 13 C	582 72	LINKÖPING	SVERIGE
RITA, MODIN	SKOLVÅGEN 1 H	153 60	MÖLNBO	SVERIGE
ROBERT, LÖFGREN	ÖSTRA VRÅKVÅGEN 13	236 42	HÖLLVIKEN	SVERIGE
ROBERT, NORDSTRÖM	BJERETSVÅGEN 188-13	233 92	SVEDALA	SVERIGE
ROGER, LILJA	VÄRLÖKSVÅGEN 16	232 39	ARLÖV	SVERIGE
ROLAND, AHLGREN	HEDSPINNAREGATAN 25	218 33	BUNKEFLOSTRAND	SVERIGE
ROLAND, BERGLIN	PLANETGATAN 7	224 57	LUND	SVERIGE
ROLAND, HIMBERG	SALTARÖ ALLÉVÄG 13	139 54	VÄRMDÖ	SVERIGE
ROLAND, KARLSSON	KRYDDGATAN 1	465 31	NOSSEBRO	SVERIGE
ROLAND, SILFVER	VADSTENAVÅGEN 14	599 33	ÖDESHÖG	SVERIGE
ROLF, GLEMME	ÅSAVÅGEN 6	222 70	LUND	SVERIGE
ROLF, JOHANNESSON	KVARNKROKEN 16	226 47	LUND	SVERIGE
ROLF, LENSTAM	ARTILLERIGATAN 82 LGH 1004	115 30	STOCKHOLM	SVERIGE
ROLF, MODIN	GUSTAF BERGS VÄG 17 LGH 2503	183 70	TÄBY	SVERIGE
ROLF, STRÖM	STORA KVINNS VÄG 64 LGH 1303	125 59	ÄLVSJÖ	SVERIGE
RONNY, OHLIN	STATIONSBACKEN 11	247 50	DALBY	SVERIGE
RÅDEK KB	BOX 4082	630 04	ESKILSTUNA	SVERIGE
SAIM, ERGÜN	NYBOHOVSGRÄND 17 LGH 1104	117 63	STOCKHOLM	SVERIGE
SARA, LEANDER	BECKOXVÅGEN 13	793 32	LEKSAND	SVERIGE
SCANDBOND HIGH YIELD AB	ALBAVÅGEN 7 A	181 33	LIDINGÖ	SVERIGE
SCUTUS PROTECTION AB	STRANDVÅGEN 5A 2TR	114 51	STOCKHOLM	SVERIGE
SEB AB, LUXEMBOURG BRANCH, W8IMY	4 RUE PETERNELCHEN	L-2370	HOWALD	LUXEMBURG
SEB LIFE INTERNATIONAL ASSURANCE	SIR JOHN ROGERSON'S QUAY		DUBLIN 2 DUBLIN	IRLAND
SEBASTIAN, LUND	HERRHAGSVÅGEN 116	122 60	ENSKEDE	SVERIGE
SEBASTIAN, MERLÖV	SNORRES VÄG 8	237 31	BJÄRRED	SVERIGE
SIMON ELIAS, WÄSTBERG	GREV MAGNIGATAN 19 LGH 1402	114 55	STOCKHOLM	SVERIGE
SIMPLEKO => BRF DYKAREN 34	BRF DYKAREN 34, STYRELSEN, ARBETARGATAN 33 F	112 45	STOCKHOLM	SVERIGE
SIV, HEDLUND	SÅNINGSVÅGEN 1 LGH 1011	749 44	ENKÖPING	SVERIGE
SKISTAR AB		780 67	SÅLEN	SVERIGE
SKOTTLANDIA FASTIGHETS AKTIEBOLAG	BOX 1095	405 23	GÖTEBORG	SVERIGE
SL 37563-01, SEB LIFE	BLOODSTONE BUILDING, SIR JOHN ROGERS		D2 DUBLIN	IRLAND
SLÄTTÖ CORE SICKLAÖN PROPERTY AB	BOX 7034	103 86	STOCKHOLM	SVERIGE
SLÄTTÖ CORE SICKLAÖN PROPERTY/NEWSEC	BOX 11405	404 26	GÖTEBORG	SVERIGE
SP SKÖLDEN 1	C/O KVALITENA, STRANDVÅGEN 5A 2TR	114 51	STOCKHOLM	SVERIGE
STAFFAN, AMBERLIND	VÄSTRA STATIONSTORGET 1 LGH 1103	222 37	LUND	SVERIGE
STAFFAN, WAPLAN OLSSON	NORR MÄLARSTRAND 26 LGH 1101	112 20	STOCKHOLM	SVERIGE
STEFAN JÖRGEN, GRESCHNER	MARIETORPS ALLÉ 2 LGH 1301	217 75	MALMÖ	SVERIGE
STEFAN, ANDERSSON	NILS HOLGERSSONS VÄG 12	224 66	LUND	SVERIGE
STEFAN, GRAHN	KOLLEGIEVÅGEN 248	224 73	LUND	SVERIGE
STEFAN, LUND	ODENVÅGEN 44	133 38	SALTSJÖBADEN	SVERIGE
STEN, LENNBRO	BRAGEGATAN 7	274 31	SKURUP	SVERIGE
STEN, NILSSON	BARNÄNGSGATAN 18 LGH 1604	116 48	STOCKHOLM	SVERIGE
STEPHEN, BOOTY	HAVREVÅGEN 9	244 36	KÄVLINGE	SVERIGE
STIFTELSEN EINAR OCH ANNA KEYS	GÖTGATAN 22 A	118 46	STOCKHOLM	SVERIGE
STIG, HERRSTRÖM	KAMPEMENTSGATAN 24 LGH 1302	115 38	STOCKHOLM	SVERIGE
STOCKA INTRESSENTER AB	ÖSTRA RÖNNEHOLMSVÅGEN 4	211 47	MALMÖ	SVERIGE
SUSANNA, LENSTAM	ARTILLERIGATAN 82 LGH 1004	115 30	STOCKHOLM	SVERIGE
SUSANNE, EMILSON	MOTTAGAREGATAN 9	421 33	VÄSTRA FRÖLUNDA	SVERIGE

SUSANNE, WELLS	SCHEELEVÄGEN 4	147 31	TUMBA	SVERIGE
SUZANNE, ÖHMAN	KAMPEMENTSGATAN 24 LGH 1701	115 38	STOCKHOLM	SVERIGE
SVALNER SKATT & TRANSAKTION KB	BOX 16115	103 23	STOCKHOLM	SVERIGE
SVEA CONCIERGE LTD	10 EARL'S COURT SQUARE	SW5 9DP	LONDON	STORBRITANNIEN
SVEA RACING LLC	1880 SE FEDERAL HIGHWAY	FL 34994	STUART	USA
	6TH FLOOR/OFFICE NUMBER 6.040, FIRST, CENTRAL 200, 2			
SVEA TRANSPORTATION LTD	LAKESIDE DRIVE	NW107FQ	LONDON	STORBRITANNIEN
SVEDBERG, SUNE	MÅSSTIGEN 6	302 70	HALMSTAD	SVERIGE
SVEN TORGIL, ABRAHAMSSON	KAMMAKARGATAN 19 LGH 1501	111 60	STOCKHOLM	SVERIGE
SVEN ÖSTBERG FASTIGHETS AB	JUNOHÄLLSVÄGEN 15	112 64	STOCKHOLM	SVERIGE
SVEN-INGEMAR, NILSSON	GUSTAFSGATAN 24	271 50	YSTAD	SVERIGE
SVENSSON, SVEN-ERIK	KÅRATORP 14	333 73	BREDARYD	SVERIGE
SVEN-ÅKE, PERSSON	NORRA VALLGATAN 6 LGH 1201	211 25	MALMÖ	SVERIGE
SWEDBANK AB (PUBL)		105 34	STOCKHOLM	SVERIGE
SWEDBANK FÖRSÄKRING AB		105 34	STOCKHOLM	SVERIGE
SWEROT NORDIC AB	C/O KVALITENA, STRANDVÄGEN 5A 2TR	114 51	STOCKHOLM	SVERIGE
TAXI STOCKHOLM 15 00 00 AB	BOX 6576	113 83	STOCKHOLM	SVERIGE
TELE2 SVERIGE AB	TELE2 SVERIGE AB	106 66	STOCKHOLM	SVERIGE
TELENOR SVERIGE AB		371 80	KARLSKRONA	SVERIGE
TELIASONERA SVERIGE AB	TELIA SVERIGE AB	971 72	LULEÅ	SVERIGE
TEROX FINANS AB	NYBROGATAN 16	114 39	STOCKHOLM	SVERIGE
TERRENUS AB	STÅLGATAN 2	333 33	SMÅLANDSSTENAR	SVERIGE
THETRUCK HOLDING AB	C/O KVALITENA, STRANDVÄGEN 5A 2TR	114 51	STOCKHOLM	SVERIGE
THIS ONE EARTH, LLC	910 W MAIN STREET, SUITE 364	837 02	BOISE, IDAHO	USA
THOMAS, ÖSTERBERG	HEJDEGATAN 27	582 44	LINKÖPING	SVERIGE
THOR MIKAEL, KLAVENESS	ÖRNGRÄND 3	681 43	KRISTINEHAMN	SVERIGE
THORSTEN FRANK, KÖSTER	SJÖVÄGEN 17	147 44	TUMBA	SVERIGE
TIBIA KONSULT AB	NORRA VALLGATAN 64 4TR	211 22	MALMÖ	SVERIGE
TIMO, TAMMERLÖV	SIBYLLEGATAN 28 LGH 1502	114 43	STOCKHOLM	SVERIGE
TINA HELENA, FALCK	LUNDBACKA GÅRD	137 91	VÄSTERHANINGE	SVERIGE
TOMAS, ROSANDER	ÅLEDEN 19	282 94	HÖRJA	SVERIGE
TORBJÖRN, KÖLARÅS	FALLVINDEN 1	681 38	KRISTINEHAMN	SVERIGE
TORBJÖRN, ÅBERG	VALLBY SMEDIA	231 73	ANDERSLÖV	SVERIGE
TORD, RASMUSSEN	BERGSTRÖMS VÄG 14	245 61	STAFFANSTORP	SVERIGE
TORNBY STORMARKNAD AB	VÄSTRA SVEDENGATAN 12	582 73	LINKÖPING	SVERIGE
TOVE, ULMANEN	MALUNGSVÄGEN 169	192 71	SOLLENTUNA	SVERIGE
TRANSPORTSTYRELSEN		701 81	ÖREBRO	SVERIGE
TRÄDET INTRESSENTER AB	KRISTINAGATAN 34	602 32	NORRKÖPING	SVERIGE
TT HUMAN DEVELOPMENT AB	VÅRMÅTAREGATAN 7	218 38	BUNKEFLOSTRAND	SVERIGE
TURESSON, SVEN-OLOF	BALDERSGÅNGEN 7	235 35	VELLINGE	SVERIGE
TÅBY REVISION AB	C/O KARLSSON LAURA GRUBBS VÄG, 183 7	183 77	TÅBY	SVERIGE
ULF, PERSSON	ISBERGS GATA 28	211 19	MALMÖ	SVERIGE
ULF, PETTERSSON	NORRA MARIAVÄGEN 7 B	236 35	HÖLLVIKEN	SVERIGE
ULLA-BRITT LINN&a, ENGSTRÖM	VALHALLAVÄGEN 2 LGH 1201	114 22	STOCKHOLM	SVERIGE
ULLA-BRITT, HÖGLUND GUNNARSSON	SVÅRDSLILJEVÄGEN 62	165 78	HÄSSELBY	SVERIGE
ULRIKA, ANDERSSON	GÖTGATAN 34 LGH 1101	582 31	LINKÖPING	SVERIGE
UNGER, MAGNUS	KARLAPLAN 7 LGH 1601	114 60	STOCKHOLM	SVERIGE
UNIT4 AB	BOX 705	169 27	SOLNA	SVERIGE
UPPLANDS- BRO KOMMUN-MÅT- OCH GIS-ENHET	UPPLANDS- BRO KOMMUN	196 81	KUNGSÅNGEN	SVERIGE
URBAN, KARLSSON	STJÄRNORPSVÄGEN 18	585 77	VRETA KLOSTER	SVERIGE
URBAN, RYADAL	BJÖRNGÅRDSGATAN 16 LGH 1301	118 52	STOCKHOLM	SVERIGE
URVE, LEPASOON	BECKBRÄNNARBACKEN 1 LGH 1401	116 35	STOCKHOLM	SVERIGE
VATTENFALL	BOX 13	881 06	NÄSÅKER	SVERIGE
VERONICA, ÖHMAN	BRAHEGATAN 47 LGH 1708	114 37	STOCKHOLM	SVERIGE
VILLY, KLEMETSSON	KOPPARVÄGEN 61 LGH 1503	176 72	JÄRFÄLLA	SVERIGE
VIVI SCHÖNING, MUNTHE	ÖVRAGÅRDVÄGEN 106	216 22	LIMHAMN	SVERIGE
VK PROJEKTFASTIGHETER HOLD AB	C/O KVALITENA, STRANDVÄGEN 5A 2TR	114 51	STOCKHOLM	SVERIGE
VOLVO PENSIONSSTIFTELSE		405 08	GÖTEBORG	SVERIGE
VOLVOKONCERNENS PENSIONSSTIFTELSE		405 08	GÖTEBORG	SVERIGE
VOLVOS FORSKNINGSSTIFTELSE		405 08	GÖTEBORG	SVERIGE
W12 INVEST AB	VÄSTERÅNGSVÄGEN 5 A	182 46	ENEBYBERG	SVERIGE
WERELL FORVALTNING AB	BOX 283	147 01	TUMBA	SVERIGE
WERONICA, LÖHR	BIRGER JARLSGATAN 36 LGH 1301	114 29	STOCKHOLM	SVERIGE
WIGGE & PARTNERS ADVOKATBYRÅ AB	BIRGER JARLSGATAN 25	111 45	STOCKHOLM	SVERIGE
WILHELM, WENDT	NORRA STRANDEN 16	254 78	DOMSTEN	SVERIGE
WILKNE, MAGNUS	HAVSSTIGEN 4	133 36	SALTSJÖBADEN	SVERIGE
WILKNE, MARIANNE	KARLAPLAN 9 A LGH 1503	114 60	STOCKHOLM	SVERIGE
WILKNE, MATHIAS	CARL WESTMANS VÄG 10	133 35	SALTSJÖBADEN	SVERIGE
WILKNE, THORD	KARLAPLAN 9 A LGH 1503	114 60	STOCKHOLM	SVERIGE
WILLDAL & CO AB	TROLLDALSVÄGEN 14	181 29	LIDINGÖ	SVERIGE
YVONNE, WADNER	REGINAVÄGEN 42	131 50	SALTSJÖ-DUVNÄS	SVERIGE
ÅKE, FORSELL	RÅBYGATAN 9 C LGH 1301	223 61	LUND	SVERIGE
ÅKE, GABRIELSSON	NORREGÖKSVÄGEN 14	162 70	VÄLLINGBY	SVERIGE
ÅKE, HAGSTEDT	NOCKEY TORG 3 LGH 1102	167 74	BROMMA	SVERIGE
ÅKE, NYBERG	KRONOBERGSGATAN 15 LGH 1204	112 38	STOCKHOLM	SVERIGE
ÅSA, KLYFTELL	LENNHEDEN 278	781 69	BORLÄNGE	SVERIGE
ÅZA ANN-MARIE, FALK	ÖKNA KÄLLUDDEN 317	641 96	KATRINEHOLM	SVERIGE