ank=20230622:20230626026024777

Styrelsen för

Kvalitena Industrifastigheter 2 Holding AB

Org.nr 559159-7447

avger härmed

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022–31 december 2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman 2023-04-05. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 15/6 2023

Harald Pousette

Harald Pousette

Kvalitena Industrifastigheter 2 Holding AB
Org.nr 559159-7447

0622-20230626024738
ank=2023

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022–31 december 2022

Styrelsen för Kvalitena Industrifastigheter 2 Holding AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	**Sida**
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8

ank=20230622602479

Kvalitena Industrifastigheter 2 Holding AB

Org.nr 559159-7447

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Bolagets verksamhetsår omfattar tiden 2022-01-01--2022-12-31. Bolaget äger och förvaltar numera helägda dotterföretaget VK Projektfastigheter Holding AB. (559159-7439). Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolagets verksamhet har varit vilande under 2022.

Bolaget har ej haft några anställda under räkenskapsåret, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalts.

Koncernförhållande

Bolaget är ett dotterbolag som ägs till 100% av Kvalitena AB (publ), 556527-3314, med säte i Stockholm. Huvudmoderföretag är Kvalitena AB (publ), 556527-3314, med säte i Stockholm. Moderföretag för hela koncernen som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår i är också Kvalitena AB (publ).

Investeringar

Bolaget har under år 2022 förvärvat resterande 50% i dotterföretaget VK Projektfastigheter Holding AB.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Fastighetsmarknaden påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom den generella ekonomiska trenden, regional ekonomisk utveckling, inflation och ränteutvecklingen. Ekonomins generella utveckling är en central styrparameter för utbud och efterfrågan, och har således stor inverkan på vakansgrad och hyresnivåer. Förändringar av ränteläget och inflationen styr avkastningskravet och följaktligen marknadsvärdet av fastigheten. Då fastigheten och verksamheten till stor del är finansierad med lån från kreditinstitutioner, med undantag från eget kapital, utgör räntekostnader en betydande del av de totala kostnaderna vilket medför en hög exponering mot ränterisk på grund av förändringar av ränteläget.

Utöver beskrivna makroekonomiska risker bär även bolaget en motpartsrisk gentemot sina hyresgäster då dessa i situationer, exempelvis under särskilda finansiella omständigheter, inte kan fullfölja sina finansiella åtaganden

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

ank=20230626:0248

Miljöpåverkan
Bolagets och koncernens övergripande miljömål är att minska fastighetens miljöbelastning genom att minska energiförbrukningen och i mesta möjliga mån nyttja miljöanpassad och förnybar energi. I de fall då hyresgästerna står för sin egen energiförbrukning arbetar koncernen aktivt i samverkan med dessa för att hitta lämpliga energibesparingsåtgärder.

Flerårsöversikt	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Nettoomsättning (tkr)	-	-	-	-
Resultat efter finansnetto (tkr)	3 180	-27	-23	-4 528
Balansomslutning (tkr)	9 221	3 226	3 246	3 781
Soliditet (%)	60,7	75,0	75,4	65,4
Antal anställda	0	0	0	0

Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	2 369 997
Årets resultat	3 179 675
	5 549 672

disponeras så att

i ny räkning överföres	5 549 672
	5 549 672

JR

ank=20230622-20230626602481

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-20 325	-27 450
	4	**-20 325**	**-27 450**
Rörelseresultat		**-20 325**	**-27 450**
Resultat från finansiella poster			
Utdelning dotterbolag		3 200 000	-
Summa resultat från finansiella poster		**3 200 000**	**0**
Resultat efter finansiella poster		**3 179 675**	**-27 450**
Resultat före skatt		**3 179 675**	**-27 450**
Skatt på årets resultat	5	-	-
Årets resultat		**3 179 675**	**-27 450**

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

ank=20230622:30230626026024&2

Kvalitena Industrifastigheter 2 Holding AB
Org.nr 559159-7447

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	7		
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	9 216 176	3 225 000
Summa anläggningstillgångar		**9 216 176**	**3 225 000**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
		0	**0**
Kassa och bank		5 249	574
Summa omsättningstillgångar		**5 249**	**574**
Summa tillgångar		**9 221 425**	**3 225 574**
EGET KAPITAL OCH SKULDER	7		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital, 50.000 st aktier		50 000	50 000
		50 000	**50 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		2 369 997	2 397 447
Årets resultat		3 179 675	-27 450
		5 549 672	**2 369 997**
Summa eget kapital		**5 599 672**	**2 419 997**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 875	6 875
Skulder till koncernföretag		3 604 878	788 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	10 000	10 000
Summa kortfristiga skulder		**3 621 753**	**805 577**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 221 425**	**3 225 574**

ank=20230626026024483

Rapport över förändring eget kapital

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2021-01-01	**50 000**	**2 420 934**	**-23 487**	**2 447 447**
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma	-	-23 487	23 487	0
Årets resultat	-	-	-27 450	-27 450
Utgående eget kapital, 2021-12-31	**50 000**	**2 397 447**	**-27 450**	**2 419 997**
Ingående eget kapital, 2022-01-01	**50 000**	**2 397 447**	**-27 450**	**2 419 997**
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma	-	-27 450	27 450	0
Årets resultat	-	-	3 179 675	3 179 675
Utgående eget kapital, 2022-12-31	**50 000**	**2 369 997**	**3 179 675**	**5 599 672**

Villkorade, ännu ej återbetalda , aktieägartillskott uppgår på balansdagen till 9 800 00kr (9 800 000).

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50.000 st och kvotvärde uppgår till 1 krona.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning för reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

JK

ank=20230622:20230626602484

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		-20 325	-27 450
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
före förändringar i rörelsekapital		**-20 325**	**-27 450**
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder		-	6 875
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-20 325**	**-20 575**
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Förvärv andelar i dotterbolag och lämnade tillskott		-5 991 176	-
Utdelning		3 200 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-2 791 176**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamhet			
Lån från koncernföretag		2 816 176	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**2 816 176**	**0**
Årets kassaflöde		**4 675**	**-20 575**
Likvida medel i början av året		574	21 149
Likvida medel vid årets slut		**5 249**	**574**

ank=20230622;20230626024855

Tilläggsupplysningar

Allmän information

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 28 mars 2023 och kommer att framläggas för beslut om fastställande på årsstämma.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Koncernförhållanden

Bolaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2 § upprättas ingen koncernredovisning.

Not 1 Redovisninsprinciper

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Kvalitena AB (publ), 556527-3314, som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i kronor. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdiffenrenser redovisas i Rapport över totalresultat.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

Övriga externa kostnader
Utgörs av kostnader avseende administration av bolaget.

Finansiella intäkter och kostnader
Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

ank=20230622;20230626026024866

Inkomstskatter
Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt
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.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

Uppskjuten inkomstskatt
Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiseras eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar
Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.
Uppskjutna skattefordringar avser underskott.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Lånekostnader
Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Nedskrivning
Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

ank=20230622602487

Finansiella instrument
En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

En finansiell tillgång och en 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.

Fordringar
Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

Likvida medel
Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Avsättningar
Avsättningar redovisas när det finns åtaganden och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Skulder
Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisning av koncernbidrag
Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

Kassaflödesanalys
Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

ank=20230626602488

Not 2 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Poster som påverkas av bedömningar och uppskattningar är underskott.

Not 3 Ersättning till revisorer

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rådek AB		
Revisionsuppdrag	-18 125	-25 000
Summa	**-18 125**	**-25 000**
Summa revisionskostnader	**-18 125**	**-25 000**

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Not 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
-	-

Under året har inga koncerninterna inköp eller försäljningar ägt rum.

JK

ank=20230626602489

Not 5 Inkomstskatt

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2022 är följande:

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	-	-
Summa redovisad skatt	**0**	**0**

Avstämning av effektiv skattesats	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultat före skatt	3 179 675	-27 450
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6%)	-655 013	5 655
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	659 200	-
Underskottsavdrag som ej har värderats	-4 187	-5 655
Summa redovisad skatt	**0**	**0**

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 225 000	3 225 000
Förvärv	5 991 176	-
Försäljningar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**9 216 176**	**3 225 000**

Bolagsnamn	**Kapitalandel**	**Rösträttsandel**	**Bokfört värde**
VK Projektfastigheter Holding AB	100%	100%	9 216 176
			9 216 176

Bolagsnamn	**Org.nr.**	**Säte**
VK Projektfastigheter Holding AB	559159-7439	Stockholm

ank=20230626:602490

Not 7 Finansiella instrument och finansiella risker

Samtliga poster i balansräkningen förutom eget kapital klassificeras som finansiella tillgångar och skulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde. För samtliga finansiella instrument bedöms inte det redovisade värdet avvika från det verkliga värdet. Koncernens finansiella riskhantering är centraliserad till Kvalitena AB (publ) och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga poster inklusive upplupet revisionsarvode	10 000	10 000
Summa	**10 000**	**10 000**

Not 9 Koncernuppgifter

Kvalitena Industrifastigheter 2 Holding AB är dotterföretag till Kvalitena AB (publ), 556527-3314 med säte i Stockholm. Huvudmoderbolaget, Kvalitena AB (Publ), 556527-3314, med säte i Stockholm, som upprättar koncernredovisning i vilket detta bolag ingår.

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

JK

ank=20230626:2:20230626602491

Not 11 Resultatdisposition

Förslag till behandling av bolagets vinst

Till bolagsstämmans förfogande står:	
Balanserad vinst	2 369 997
Årets resultat	3 179 675
	5 549 672
Styrelsen föreslår att:	
Överföres i ny räkning	5 549 672
	5 549 672

Stockholm den 29 / 3 2023

Harald Pousette

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 30 / 3 2023.

Rådek AB

Johan Rudengren
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:
Kristina Englund

ank=20230626602492

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kvalitena Industrifastigheter 2 Holding AB
Org.nr 559159-7447

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kvalitena Industrifastigheter 2 Holding AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kvalitena Industrifastigheter 2 Holding ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Kvalitena Industrifastigheter 2 Holding AB 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 ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

ank=20230602602493

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, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Kvalitena Industrifastigheter 2 Holding AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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 Kvalitena Industrifastigheter 2 Holding AB 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.

ank=20230622602494

Styrelsens 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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.

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 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Eskilstuna den 30 mars 2023

Johan Rudengren
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:
Kristina Englund

ank=20230622:20230626026024495

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
Moderbolaget kassaflödesanalys	17
Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	18
Underskrifter	57

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 Bostadutveckling Fastighets AB
Röstandel: 50,00 %
Kapitalandel: 50,00 %

Barken Bostadsutveckling Fastighets AB har tidigare avyttrat samtliga andelar i bostadsrättföreningen 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.

ank=2023-0522-20230526024956

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 fastighetsägande. 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 fastighetsägande. 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 Mangement 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 upplåggningsavgifter 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).

ank=20230622;20230602497

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 fränträtt 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 fränträdde 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 Properites Holding AB (publ) har avyttrats under första kvartalet 2023.

• Kvalitena har under andra kvartalet 2023 avyttrat och fränträtt 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 driftskostnader
Hyresintäkter samt resultat från andelar i Kvalitenas fastighetsägande intressebolag utgör en väsentlig del av Kvalitenas löpande intäkter. Minskar hyresintäkterna kommer det sannolikt att resultera i försämrat kassaflöde och resultat, vilket påverkar Bolagets finansiella ställning negativt. Minskade hyresintäkter i Kvalitenas fastighetsägande intressebolag kan även medföra att det redovisade värdet av andelarna i intressebolagen påverkas negativt.

En vanlig orsak till minskade hyrestäkter är en minskad uthyrningsgrad. Uthyrningsgraden kan komma att minska genom att hyresgäster flyttar ut och att dessa lokaler eller bostäder inte kan nyuthyras direkt eller inom rimlig tid. En långvarig konjunkturnedgång 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.

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:			
Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen			
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**
Summa totalresultat för året hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		206 757	-63 849
Innehav utan bestämmande inflytande		210 082	12 442
Summa totalresultat för året		**416 840**	**-51 407**

ank=20230622-20230626074992

Koncernens balansräkning

Tkr	Not 1,36,38,39	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
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**
Finansiella anläggningstillgångar			
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*
Omsättningstillgångar			
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**

Koncernens balansräkning

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1,36,38,39		
Eget kapital	26		
Aktiekapital		500	500
Övrigt tillskjutet kapital			
Reserver		230 002	140 432
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		2 946 521	2 829 334
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		3 177 024	2 970 266
Innehav utan bestämmande inflytande		588 623	106 088
Summa eget kapital		*3 765 647*	*3 076 354*
Långfristiga skulder			
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
Summa långfristiga skulder		*4 239 026*	*2 004 606*
Kortfristiga skulder			
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
Summa kortfristiga skulder		*805 502*	*1 803 828*
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**8 810 175**	**6 884 788**

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

ank=20230602602500

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
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		*-109 902*	*-192 414*
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-68 088	-37 913
Förändring av rörelseskulder		56 376	25 286
Kassaflöde från den löpande verksamheten		*-121 614*	*-205 041*
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
Kassaflöde från investeringsverksamheten		*-1 050 581*	*459 270*
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
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		*992 442*	*-137 194*
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

ank=20230630;20230630202501

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	Not 1,2,38,39	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	-	-
Övriga rörelseintäkter	4	692	-
		692	*0*
Rörelsens kostnader			
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**
Finansiella poster			
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**
Övrigt totalresultat	0	0
Summa övrig totalresultat	**0**	**0**
Totalresultat för året	**67 175**	**2 542**

Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not 1,36,38,39	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	16	1 376	1 437
		1 376	**1 437**
Finansiella anläggningstillgångar			
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**
Summa anläggningstillgångar		*3 260 261*	*4 025 966*
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
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
Summa omsättningstillgångar		*309 778*	*261 413*
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 570 039**	**4 287 378**

ank=20230622;20230626025O2

Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1,36,38,39		
Eget kapital	26		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		500	500
Reservfond		40	40
Summa bundet eget kapital		*540*	*540*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 132 915	2 130 373
Årets resultat		67 175	2 542
Summa fritt eget kapital		*2 200 091*	*2 132 915*
Summa eget kapital		**2 200 631**	**2 133 455**
Avsättningar			
Övriga avsättningar	30	16 300	18 000
Summa avsättningar		16 300	18 000
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	29,38	280 000	280 000
Räntebärande skulder	3, 27	737 901	-
Summa långfristiga skulder		*1 017 901*	*280 000*
Kortfristiga skulder			
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
Summa kortfristiga skulder		*335 207*	*1 855 923*
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 570 039**	**4 287 378**

För information om moderbolagets ställda säkerheter och eventualförpliktelser 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**

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		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		*-156 402*	*-166 293*
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		9 193	-15 573
Förändring av rörelseskulder		30 123	-37 355
Kassaflöde från den löpande verksamheten		*-117 086*	*-219 221*
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
Kassaflöde från investeringsverksamheten		*283 690*	*116 282*
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
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		*-162 732*	*38 603*
Årets kassaflöde		**3 872**	**-64 337**
Likvida medel vid årets ingång		27 960	92 296
Likvida medel vid årets utgång		31 832	27 960

20220630230526002503
ank=202

Tilläggsupplysningar - noter

Not 1 Allmän information

Allmänt om bolaget

Kvalitena AB (publ), org.nr 556527-3314, är ett svenskregistrerat 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) sådanan 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 Comittée 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.

ank=20230622;20230626025504

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 komplixitet. 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 transaktioneran 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 eventualförpliktelser. 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 eventualförpliktelser. 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 orealiserade 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 räkenskaperna 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
Som samarbetsarrangemang räknas gemensamt ägda företag där Kvalitena innehar 50% av rösterna och där parterna har ett gemensamt bestämmande inflytande. Beroende på förutsättningarna redovisas innehaven som joint ventures eller som gemensamt bedriven verksamhet. Kvalitena redovisar några innehav som joint venture I enlighet med kapitalandelsmetoden, vilken beskrivs under avsnittet " Intresseföretag".

Innehav utan bestämmande inflytande
I ej helägda dotterbolag redovisas innehav utan bestämmande inflytande som utomstående aktieägares andel av dotterbolagets eget kapital. Denna post ingår som en del av Kvalitenas eget kapital. I resultaträkningen ingår andelen hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande. Upplysning om andelen av resultatet hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande redovisas i anslutning till resultaträkningen. Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som egetkapitaltransaktioner - dvs som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskilling och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

Försäljning av dotterbolag
När koncernen inte längre har ett bestämmande inflytande, värderas kvarvarande innehav till verkligt värde vid tidpunkt när den förlorar bestämmande inflytandet. Ändring i redovisat värde redovisas i resultaträkningen. Det verkliga värdet används som det första redovisade värdet och utgör grund för den fortsatta redovisningen av det kvarvarande innehavet som intresseföretag, joint venture eller finansiell tillgång.

Intäkter
Nettoomsättning
Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Hyresrabatter periodiseras över hyresavtalets löptid. Hyrestillägg redovisas i den period som tillägget avser. Tillägg baserade på förbrukning som preliminärdebiteras och intäktsredovisas i den period tillägget avser med regelbunden avräkning mot faktisk kostnad. Ersättningar för de åtaganden som koncernen ikläder sig i hyresavtalen såsom att förse lokalerna med t ex värme, kyla, snöskottning och sophämtning är en integrerad del av hyran eftersom hyresgästerna inte kan påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförande och redovisas därför enligt IFRS 16. Som nettoomsättning redovisas även intäkter från fakturerad hyresförvaltning samt övriga fakturerade tjänster och 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 hänförbara till.

Övriga externa kostnader
Till övriga externa kostnader klassificeras kostnader som inte är direkt hänförbara 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 fastställts. Realiserade och orealiserade vinster och förluster på finansiella placeringar samt derivatinstrument som används inom den finansiella verksamheten redovisas som värdeförändringar under egen rubrik i resultaträkningen.

ank=20230626:20230626:0522

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 faställs 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 realiseras, 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 värderingshierkier 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 kontraktsenliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktsenliga 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 hänförbara 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 räntekostnadem under produktionstiden.

ank=2023 0622;20230626025505

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 framåtriktat i slutet av varje redovisningsperiod. Sedvanliga utgifter för underhåll och repartion kostnadsförs när de uppstår, men utgifter för betydande förnyelser och förbättringar redovisas i balansräkningen och skrivs av under den återstående nyttjandeperiodenför 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 reglema för leasingredovisning enligt IFRS 16.
Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer därmed inte att skrivas av. Värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling. Kostnader för tomträttsavgälder redovisas i sin helhet som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med tidigare tillämpning enligt IAS 17.

Koncernen presenterar nyttjanderättstillgångar och leasingskulder som egna poster I balansräkningen.

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

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

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

Nedskrivningar
Det redovisade värdet på koncernens tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Nedskrivningar sker när det redovisade värdet överstiger det s k 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 tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången. Undantag från nedskrivningsprinciperna görs för materiella anläggningstillgångar som innehas för försäljning, förvaltningsningsfastigheter 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 ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

Andelar i dotterbolag
Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Värdet på andelarna i dotterbolag prövas 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.

20230626026507

Prisrisk
Prisrisk avser risken för att verkligt värde av/eller framtida kassaflöden avseende ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser (andra än sådana som härrör från ränta- eller valutarisk). Kvalitenas innehav i noterade och onoterade bolag, som ej klassificeras som intressebolag eller joint venture, klassificeras som tillgångar som kan säljas. En orealiserad värdeförändring på en finansiell tillgång i denna kategori redovisas i övrigt totalresultat, med undantag för eventuella nedskrivningar. Nedskrivningar sker om värdeminskningen bedöms att vara långvarig och betydande. En sådan nedskrivning redovisas i resultaträkningen. En förändring av marknadspris på dessa tillgångar illustreras i nedstående tabell för +/- 5 resp. +/- 10 procentenheter.

Känslighetsanalys

Mkr	-10,0%	-5,0%	5,0%	10,0%
Förändring värdepapper redovisade till verkligt värde	-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 förutbetald 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 til 3 208,5 mkr (se not 36) med gällande kapitalbindningstrutkur 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 koncernes 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)	7,43	33,7
2024	437,6	(6,4)	4,99	9,8
2025	-	-	-	-
2026	1 151,8	1 644,0	2,26	25,8
2027	0,4	-	4,99	0,0
2027-	1 364,8	-	4,11	30,6
Summa	**4 459,1**	**(3 298,3)**	**4,84**	**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	-	8,0	100,0
2023-	-	-	-	-
Summa	**901,6**	**(1 053,9)**	**8,0**	**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)	11,8
2024	1 183,3	(51,6)	26,5
2025	-	-	-
2026	1 151,8	(1 644,3)	25,8
2027	210,7	-	4,7
2027-	1 385,40	-	31,1
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	-	17,9
2024	720,0	-	79,9
2024-	20,6	-	2,3
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 räntabärande till 0 mkr (0), varav förfaller senare än fem år efter balansdagen 0 mkr (0) se not 28.

ank=20230622:20230626025038

Kreditrisk
Kreditrisk är risken för Kvalitenas motparter inte fullgör sina förpliktelser och att eveventuellt 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
Ackumulerade 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 debiteras till hyresgäst såsom kostnader för värme, el, fastighetsskatt och indexuppräkning 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**

ank_20221231_20230626025509

Not 5 Fastighetskostnader

Fastighetskostnadema 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 uthymingskostnader. 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).

Not 6 Medelantal anställda, personalkostnader, pensioner och övrigt

	Koncern 2022	Koncern 2021	Moderbolag 2022	Moderbolag 2021
Medelantal anställda koncernen:				
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
Könsfördelning inom företagsledningen:	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
Löner och andra ersättningar:				
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**
Sociala kostnader:				
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 Lycketorp	-	-	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 Lycketorp	30	11	318	359
Styrelseledamot (till 2021-06-10), Thomas Kjessler	600	68	73	741
Övriga ledande befattningshavare och tidigare verkställande direktör	3 415	63	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.

ank=20230626:20230626025510

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 f
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 revisonsuppdrag, 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, Allmännahem Sverige AB, Kvalitena Bro-Skälsta 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 belastar 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	26 150
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.

ami=20230622:20230627:2

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 obeskattade 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**

2023-03-30 20:50:32 EST

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 direktavkastningskrav \ Förändring av driftnetto, mkr	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
-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

ank=20230626025113

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

ank=20230622-20230622#

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	81-4077846	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%.

Innehav utan bestämmande inflytande	Hedvig Eleonora Fastighets AB	Kvalitena Kvarnholmen AB	Kvalitena Ragde Holding AB
	20%	- Avyttrade andelar 2021-11-24	50%

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
Ackumulerat innehav utan bestämmande inflytande	22 104	22 040	-	-	235	37 750
Rapport över totalresultat						
Intäkter	3 060	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 utbetald 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 Industrihus Örebro Holding AB	
	- Minoriteten utlöst 2021-11-24		0 (50%) Minoriteten utlöst 2022-11-11		30%	
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
Ackumulerat innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	6 287	17	6 874
Rapport över totalresultat						
Intäkter	-	10 890	309	1 942	-	1 582
Årets resultat	-	37 044	5 609	2 547	-22	3 648
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	0	37 044	5 609	2 547	-22	3 648
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande	-	15 819	2 904	1 274	-7	1 095
Avyttring av innehav utan bestämmande inflytande	-	57 355	5 991	-	-	-
Utdelning samt villkorade aktieägartillskott utbetald till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	3 200	-	6 651	-
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

ank=20230622005215

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	-	-
Ackumulerat 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

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
Ackumulerat 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	3 062
Ökning/minskning av likvida medel	27 133	-5 779

2023062220230626025316

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	-47 065	-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*
Jitech 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	11 606	387	444
Våffelbruket 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	-	-
Norrfordon Holding AB	37 709	57 323	-	-
Vin & Spritlagret i Nyköping AB	41	0	-	-
Aktiebolaget Södervik Bruk Holding	0	0	-	-
Stigtomta Kvarn Nyköping AB	2 078	2 066	-	-
Partim 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	-	-
Hunlyard & Aqua W AB	0	0	-	-
Utgående redovisat värde intresseföretag	**358 338**	**384 265**	**139 672**	**165 176**
Utgående redovisat värde joint venture och intresseföretag	**518 967**	**516 702**	**207 958**	**207 561**

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 Roslagsbils 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	710 696	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
Jitech AB	556382-9927	Tingsryd	30	18 444	-11 615	49 828	-561	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	38,88	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	77 386	-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
Norrfordon 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
Partim 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**	**-837 105**	**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 58,76% 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 Roslagsbils 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	5 918
Fendea AB	556946-9330	Stockholm	48,36	268 056	-90 367	0	-906	177 689
Stenner 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
Jitech 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	26 876	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	16 829	-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	7 992	- 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
Norrfordon 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	-
Partim Holding AB	559129-8806	Enköping	50	1 440	-1 265	-	13	175
Svenska Hyresmaskin AB	556982-2611	Järfälla	45	1 903	- 1 903	4 436	-	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 58,76% av dotterbolaget Kvalitena Industrier AB, men konsolideras inte som dotterbolag då bolaget är under avveckling.

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i joint venture och intresseföretag

Företag	Organisationsnummer/Säte		Kapitalandel (%)	Bokfört värde 2022-12-31
Swerol 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
Barken 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	367
Sveavalvet AB fd Roslagsbils Fastighets AB	556061-3118	Norrtälje	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**

ank=20230502;20230502;2

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**

Noterade aktieinnehav	Antal aktier, kapitalandel	Koncern 2022-12-31	Moderbolag 2022-12-31
MAHA Energy AB	80 000 st, 0,06%	682	523
Reato Group	1 719 423 st, 2,92%	4 814	4 814
Reato Group	31 871 795 st Teckningsoption 5	-	-
Oscar Properties Holding AB	9 237 564st, 6,43%	11 455	11 455
Oscar Properties Holding AB	3 932 088 st 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%	1 625	-
HUSKIWEAR AB	890 000 st, 13,64%	4 016	-
Nordiskt Naturkapital AB (fd Absorb AB)	389 799 st, 8,59% *2	634	-
Förvaltningsaktiebolaget Svenska Verksamhetsfastigheter	2 500 st, 5%	51 640	-
		203 338	**37 894**

*1 Rösträttsandel 22,06% och 2 rösträttsandel 6,71%.

Kvalitenas innehav i Beyond Clean Water AB 23,03% och Bajen Bandy AB 22,06% är klassificerat som andra långfristiga värdepappersinnehav då ingel 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 ansee 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**	**68 635**

20230627-20230626025138
anke=20

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
Lämnade depositioner, förskott	-	13 113	-	-
Fordran tilläggsköpeskilling 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	**46 849**	**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	46 849	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	8 763	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	409 868	171 018	171 093	29 290
Avgående fordringar	-241 352	-213 710	-91 586	-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**

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	60	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 fränträdesbokslut	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 tomträttsavgälder	74	65	-	-
Förutbetalda fastighetskostnader	40 605	17 319	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	31 401	10 648	1 161	505
Upplupna ränteintäkter	54 745	37 355	58 523	29 854
Övriga upplupna intäkter	1 489	-	-	-
Utgående redovisat värde	**141 061**	**69 554**	**59 761**	**30 392**

ank=20230626;20230626160251;2

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 aktiens 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 utlandsverksverksamhet	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.

Not 27 Upplåning, räntebärande skulder

Tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31	Moderbolag 2022-12-31	Moderbolag 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 ränteutgifter	-12 362	-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 upplåggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 70 mkr (24) av de räntebärande skuldema redovisats som periodiserade låneutgifter. Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skuldema till 4 459 mkr (3 298), motsvarande en belåningsgrad om 50,6 procent (47,9). Räntebärande skulder består av skulder till kreditinstitut om 2 787 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

			Ej kassaflödespåverkande förändringar				
Tkr	2021-12-31	Kassaflöde	Förvärv dotterbolag	Försäljning dotterbolag	Låneavgifter	Övriga poster	2022-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	1 791 079	1 062 779	416 954	-	-27 726	619 836	3 864 922
Kortfristiga räntebärande skulder	1 483 348	-318 304	-	-119 009	-6 675	-515 597	523 763
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**3 274 427**	**744 475**	**416 954**	**-119 009**	**-34 401**	**104 239**	**4 388 685**

			Ej kassaflödespåverkande förändringar				
Tkr	2020-12-31	Kassaflöde	Förvärv dotterbolag	Försäljning dotterbolag	Låneavgifter	Övriga poster	2021-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	2 379 400	544 211	-	-	-12 668	-1 119 844	1 791 079
Kortfristiga räntebärande skulder	1 950 207	-686 261	-	-1 022 035	35 437	1 206 000	1 483 348
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**4 329 607**	**-142 050**	**0**	**-1 022 035**	**22 749**	**86 156**	**3 274 427**

Moderbolaget

			Ej kassaflödespåverkande förändringar		
Tkr	2021-12-31	Kassaflöde	Låneavgifter	Övriga poster	2022-12-31
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**

			Ej kassaflödespåverkande förändringar		
Tkr	2020-12-31	Kassaflöde	Låneavgifter	Övriga poster	2021-12-31
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**

ank=20230622;20230622695520

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 Eleonore 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
Upplupen 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 redovisad 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 (693,6). 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**

Uppskjuten skatteskuld

Tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31
Skall avseende:		
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 instrument, 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**	**-183 586**

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 äganderättsförebehåll	-	405	-	-
Kassa och bank	-	21 493	-	-
	4 287 151	**3 488 852**	**494 916**	**334 918**

ank=20230622:20230623025211

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
Tilläggsupplysningar 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**

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	287 639	198 435		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	68 535	623 845		
Andra långfristiga fordringar	43 029	48 877		
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 bedömer Kvalitena att inga väsentliga skillnader mellan redovisat belopp och verkligt värde föreligger. Finansiella tillgångar värderade till verkliga värden via resultaträkningen, dvs. derivat värderas i enlighet med nivå 2. Finansiella tillgångar som kan säljas värderas i enlighet med nivå 1.

Verkligt värde för finansiella instrument fastställes 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, prissättningstjänst 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.

ank=20230522;20230522160525;22

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	-	13 556	15 696	-67 037	-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**	**-98 162**	**-44 910**
Moderbolaget						
Närståenderelation						
Moderföretag	71	-	13 556	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 aktier från moderbolaget 50 mkr. Kvalitena AB (publ) har dessutom erlagt tilläggsköpeskilling om 178,9 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 bolagsstämmans 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

ank=20230627;20230626025723

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 Lycketorp

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.

ank=20220622:20230626026023524

RÅDEK

bakertilly

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. Risken 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.

ank=20230602602523

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.

ank=20230622:20230626026526

RÅDEK

bakertilly

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