20220610134955

Styrelsen för

Kvalitena Industrihus Umeå AB

Org.nr 559202-3096

avger härmed

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2021–31 december 2021

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman 2022-05-18. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 1/6 2022

Harald Pousette

Harald Pousette

Kvalitena Industrihus Umeå AB
Org.nr 559202-3096

20220610134966

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2021 - 31 december 2021

Styrelsen för Kvalitena Industrihus Umeå AB, med säte i Stockholm, avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	**Sida**
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9

20220610134497

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Bolagets räkenskapsår omfattar tiden 1 januari 2021 - 31 december 2021. Bolaget ska äga och förvalta , direkt eller indirekt, fast egendom och bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Koncernförhållande

Kvalitena Industrihus Umeå AB är moderbolag till Kvalitena Industrihus Umeå Holding AB, 559202-3088, med säte i Stockholm. Huvudmoderföretag är Kvalitena AB (publ), 556527-3314, med säte i Stockholm.
Moderföretag för hela koncernen som upprättar koncernredovisning i vilket företaget ingår i är också Kvalitena AB (publ).

Investeringar

Pågående investeringar har gjorts under verksamhetsåret med 0 (0) tkr.

Övriga upplysningar

Anställda och personalkostnader

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

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Bolagets verksamhet förväntas utvecklas med ett positivt resultat.

Väsentliga händelser under året

I maj månad avyttrades dotterbolaget Kvalitena Industrihus Umeå Holding AB, (559202-3088).

Utbrottet av covid-19 har inte haft någon väsentlig påverkan på företagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

20220610134 98

Miljöpåverkan
Bolagets 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 bolaget aktivt i samverkan med dessa för att hitta lämpliga energibesparingsåtgärder.

Flerårsöversikt	**2021**	**2020**	**2019 (9 mån)**
Nettoomsättning (tkr)	-	-	-
Resultat efter finansnetto (tkr)	69 633	-24	-10
Rörelsemarginal (%)	Neg	Neg	Neg
Avkastning på eget kapital (%)	69,2	Neg	Neg
Balansomslutning (tkr)	100 824	31 087	31 100
Soliditet (%)	99,9	99,8	99,8
Antal anställda	0	0	0

Förslag till behandling av årets förlust
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	30 989 842
årets vinst	69 632 853
	100 622 695

behandlas så att

Till aktieägare återbetalas villkorade aktieägartillskott	31 000 000
Till aktieägare utdelas (1 390 kronor per aktie)	69 500 000
i ny räkning överföres	122 695
	100 622 695

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen
Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av rekommendation RFR 1 från Rådet för finansiell rapportering (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 2 från Rådet för finansiell rapportering (Redovisning för juridiska personer). Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen vinstutdelning. Styrelsen finner även att föreslagen vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i Aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt). Styrelsen vill därvid framhålla följande:

Verksamhetens art, omfattning och risker
Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort för verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i det sammanhanget bland annat bolagets och koncernens soliditet, historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner och konjunkturläget.

Likviditet
Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser.

20220610134 99

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens intäkter			
		0	**0**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 042 137	-23 750
	4	**-1 042 137**	**-23 750**
Rörelseresultat		**-1 042 137**	**-23 750**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i konsernföretag	5	70 674 991	-
Summa resultat från finansiella poster		**70 674 991**	**0**
Resultat efter finansiella poster		**69 632 854**	**-23 750**
Erhållet koncernbidrag		-	23 800
Resultat före skatt		**69 632 854**	**50**
Skatt på årets resultat	6	-	-
Årets resultat		**69 632 854**	**50**

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

20220610135000

Kvalitena Industrihus Umeå AB
Org.nr 559202-3096

Balansräkning	**Not**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterföretag	7	-	31 050 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	31 050 000
Summa anläggningstillgångar		**0**	**31 050 000**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		67 242 672	-
Fordringar hos intresseföretag		33 119 525	-
Summa kortfristiga fordringar		100 362 197	-
Kassa och bank		461 532	36 667
Summa omsättningstillgångar		**100 823 729**	**36 667**
Summa tillgångar		**100 823 729**	**31 086 667**

20220610135O1

Kvalitena Industrihus Umeå AB
Org.nr 559202-3096

Balansräkning	**Not**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
Ansamlad vinst			
Balanserad vinst		30 989 842	30 989 792
Årets resultat		69 632 853	50
Summa ansamlad vinst		100 622 695	30 989 842
Summa eget kapital		**100 672 695**	**31 039 842**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-	10 625
Skulder till koncernföretag		-	26 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	151 034	10 000
Summa kortfristiga skulder		**151 034**	**46 825**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**100 823 729**	**31 086 667**

20220610135O2

Rapport över förändring eget kapital

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2020-01-01	**50 000**	**31 000 000**	**-10 208**	**31 039 792**
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma	-	-10 208	10 208	0
Årets resultat	-	-	50	**50**
Utgående eget kapital, 2020-12-31	**50 000**	**30 989 792**	**50**	**31 039 842**
Ingående eget kapital, 2021-01-01	**50 000**	**30 989 792**	**50**	**31 039 842**
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma	-	50	-50	0
Årets resultat	-	-	69 632 854	69 632 854
Utgående eget kapital, 2021-12-31	**50 000**	**30 989 842**	**69 632 854**	**100 672 696**

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 31 000 000kr.

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 000 st.

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.

20220610135O3

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		-1 042 137	-23 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		**-1 042 137**	**-23 750**
Justeringar av rörelsekapital			
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder		130 408	10 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-911 729**	**-13 125**
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Utlåning koncernföretag		-67 268 872	-
Utlåning intressebolag		-33 119 525	-
Försäljning av andelar i dotterbolag		101 724 991	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**1 336 594**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**0**	**0**
Årets kassaflöde		**424 865**	**-13 125**
Likvida medel i början av året		36 667	49 792
Likvida medel vid årets slut		**461 532**	**36 667**

20220610135504

Tilläggsupplysningar

Allmän information

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 21 mars 2022 och kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämma.

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal (%)
Rörelseresultat i procent av omsättningen

Avkastning på eget kapital (%)
Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

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 Redovisningsprinciper

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, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser 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.

20220610135O5

Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader
Övriga externa kostnader
Utgörs av kostnader avseende administration och bankkostnader.

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. 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 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.

20220610135O6

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.

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, 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 åtagande 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.

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

20220610135O7

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 fastigheter, underskott och hyresfordringar.

Not 3 Ersättning till revisorer

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rådek AB		
Revisionsuppdrag	-8 125	-21 250
Summa	**-8 125**	**-21 250**
Summa revisionskostnader	**-8 125**	**-21 250**

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Inköp av tjänster från koncernföretag	0,0%	0,0%

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Avyttring anderlar i dotterbolag	70 674 991	-
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**70 674 991**	**0**

20220610135O8

Not 6 Inkomstskatt

De huvudsakliga komponenterna när det gäller bokförda skatter för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2021 är följande:

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	-	-
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-	-
Förändring av uppskjuten skatt på underskottsavdrag ränta	-	-
Summa redovisad skatt	**0**	**0**

Avstämning av effektiv skattesats	**2021**	**2020**
Resultat före skatt	69 632 854	50
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (21,4%)	-14 344 368	-11
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	14 559 048	-
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-212 695	-
Skatt under 25kr uttages ej	-	11
Underskottsavdrag som ej redovisas som en tillgång	-1 985	-
Summa redovisad skatt	**0**	**0**

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 0 procent (0 procent).

20220610135509

Not 7 Aktier i dotterföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	31 050 000	31 050 000
Försäljningar	-31 050 000	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**31 050 000**
Utgående redovisat värde	**0**	**31 050 000**

	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Kvalitena Industrihus Umeå Holding AB	0%	0%	0	0
				0

	Org.nr.	Säte
Kvalitena Industrihus Umeå Holding AB	559202-3088	Stockholm

Kvalitena Industrihus Umeå Holding AB, (559202-3088) med säte i Stockholm avyttrades 2021-05-17.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna fastighetskostnader	141 034	-
Övriga poster	10 000	10 000
Summa	**151 034**	**10 000**

Not 9 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	-	-
Pant i aktier i dotterbolag	-	-
	0	**0**

Not 10 Koncernuppgifter

Kvalitena Industrihus Umeå AB är moderrföretag till Kvalitena Industrihus Umeå Holding AB, 559202-3088 med säte i Stockholm.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Kvalitena AB (publ), 556527-3314 med säte i Stockholm.

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

20220610135 10

Not 12 Resultatdisposition

Förslag till behandling av bolagets vinst

Till bolagsstämmans förfogande står:	
balanserad vinst	30 989 842
årets vinst	69 632 853
	100 622 695
Styrelsen föreslår att:	
Till aktieägare återbetalas villkorade aktieägartillskott	31 000 000
Till aktieägare utdelas (1 390 kronor per aktie)	69 500 000
Överföres i ny räkning	122 695
	100 622 695

Stockholm, den 28/3 2022

Harald Pousette
Ordförande

Kenneth Edlund

Richard Wollter

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/4 2022.

Rådek AB

Erik Hallander
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Kristina Englund

20220610135111

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kvalitena Industrihus Umeå AB
Org.nr 559202-3096

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kvalitena Industrihus Umeå AB för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kvalitena Industrihus Umeå ABs finansiella ställning per den 2021-12-31 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 Industrihus Umeå 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

20220610135512

- 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
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Kvalitena Industrihus Umeå AB för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Kvalitena Industrihus Umeå 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 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

20220610135135

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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Eskilstuna den 26 april 2022

Rådek AB

Erik Hallander
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:
Kristina Englund

20220610135314

Styrelsen och verkställande direktören för

Kvalitena AB (publ)

Org nr 556527-3314

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021

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	56

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 2021. 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 2021 uppgick koncernens balansomslutning till 6 885 mkr (8 251) och eget kapital till 3 076 mkr (3 186).

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 2021 uppgick det sammanlagda fastighetsvärdet i samtliga dotterbolag till 3 630 mkr (5 334).

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

Svea Real Estate Group är Kvalitenas näst största dotterbolaget. Svea Real Estate Group äger, förvaltar och utvecklar samhälls- och kontorsfastigheter i Texas, USA.

Intresseföretag och joint ventures

Värdet av Bolagets samtliga innehav i intresseföretag och joint ventures uppgick per den 31 december 2021 till 517 mkr (601). Nedan redogörs för de största innehaven per 31 december 2021:

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

Barken Bostadsutveckling Fastighets AB har under året 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.

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

Roslagsbils Fastighets AB är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar två fastigheter med en uthyrningsbar area på cirka 10 000 kvm.

20220610135515

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.

Norrfordon Holding AB
Röstandel: 50,00 %
Kapitalandel: 50,00 %

Norrfordon Holding AB har under året hyrt ut lokaler i Umeå, Skellefteå, Örnsköldsvik och Luleå till Bil Dahls verksamhet. Merparten av fastigheterna har under sista kvartalet 2021 avyttrats.

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.

Choki AB
Röstandel: 49,96 %
Kapitalandel: 49,96 %

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav
Innehav av övriga aktier och andelar kan delas upp i noterade, onoterade innehav samt övriga långfristiga värdepappersinnehav. Värdet av Bolagets samtliga innehav av övriga aktier och andelar uppgick per den 31 december 2021 till 796 mkr (566) se not 20.

Noterade innehav
Kvalitenas noterade innehav avser delägda bolag med eller utan fastighetsägande. Per den 31 december 2021 uppgick det totala värdet av dessa innehav till 533 mkr (400). Största noterade innehav per 31 december 2021 följer nedan:

Maha Energy AB
Röstandel: 18,03 %
Kapitalandel: 18,03 %

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

Oscar Properties Holding AB
Röstandel: 15,79 %
Kapitalandel: 15,79 %

Oscar Properties Holding AB (Oscar Properties) är ett fastighetsbolag med fokus på att äga förvaltningsfastigheter med stabila kassaflöden. Oscar Properties köper, förvaltar, utvecklar och säljer fastigheter med attraktiva lägen i hela Sverige, med den långsiktiga strategin att vara en aktiv fastighetsägare som står nära sina kunder. 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 2021 uppgick det totala värdet av dessa innehav till 178 mkr (166). 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.

Source Energy AS
Röstandel: 26,1 %
Kapitalandel: 26,1 %

Source Energy AS är ett norskt bolag fokuserat på prospektering och produktion av olja och gas på den norska kontinentalsockeln. Hela innehavet har avyttrats under första kvartalet 2022.

Finansiering

Kvalitenas verksamhet finansieras i huvudsak av eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Per den 31 december 2021 uppgick koncernens egna kapital till 3 076 mkr (3 186). Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 3 274 mkr (4 330). I enlighet med Bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 24 mkr (32) av de räntebärande skulderna redovisats som periodiserade låneutgifter. Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 3 298 kr (4 361). Redovisade räntebärande skulder utgörs av skulder till kreditinstitut om 2 015 mkr (2 749), obligationslån om 800 mkr (1 140), checkräkningskrediter och byggnadskreditiv om 70 mkr (170) samt övriga räntebärande skulder om 413 mkr (302). Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 38,7 månader (21,2). Koncernen hade vid periodens utgång fastförräntade låneavtal om 59,5% (38,0%) av den totala lånestocken. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 35,6 månader (13,6). Koncernens genomsnittliga ränta vid periodens utgång uppgick till 4,4 (4,5) procent.

Resultatutveckling
Nettoomsättningen uppgick under verksamhetsåret totalt till 203,6 mkr (209,3). Rörelsekostnaderna uppgick till 230,3 mkr (164,7). Rörelseresultatet uppgick till -66,1 mkr (-87,9). Resultatet före skatt uppgick till -42,8 mkr (-246,1). I rörelseresultatet ingår även resultat från joint venture och intressebolag vilket uppgick till -46,3 mkr (-135,6).

Väsentliga händelser under 2021

Förvärv
• Kvalitenas dotterbolag i USA har under året förvärvat sex fastigheter i USA. Förvärven gjordes i linje med den långsiktiga strategi att successivt allokera mer resurser till den växande verksamhet i USA.

• Kvalitena förvärvade 50% av aktierna i Roslagsbils Fastighets AB genom försäljning och tillskott av aktier i Kvalitenas helägda dotterbolag SP Skölden 1 AB.

20220610135316

Avyttringar

• Kvalitenas delägda dotterbolag Kvalitena Ragde Holding AB fränträdde under första kvartalet 2021 en fastighet i Örebro om cirka 19 000 kvadratmeter uthyrbar area.

• Under andra kvartalet 2021 fränträdde Kvalitena en lagerfastighet i Helsingborg om cirka 60 000 kvadratmeter uthyrbar area. Delar av betalningen utgjordes av aktier i Oscar Properties Holding AB.

• Kvalitenas delägda dotterbolag Kvalitena Industrihus Umeå AB fränträdde under andra kvartalet 2021 en industrifastighet i Umeå om cirka 20 500 kvadratmeter uthyrbar area.

• Kvalitenas intressebolag Norrfordon Holding AB avyttrade under andra kvartalet 2021 sitt dotterbolag Bildahl AB till Bilia AB.

• Kvalitena avyttrade under andra kvartalet samtliga andelar i intressebolagen Kuststaden projektutveckling AB och KPU bostadsförvaltning AB. Delar av försäljningslikviden erhölls genom betalning i aktier i andra bolag.

• Kvalitena avyttrade under andra kvartalet 2021 fem helägda och tio delägda fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 830 mkr med ett årligt driftnetto uppgående till cirka 55 mkr. Försäljningen gjordes till Oscar Properties och delar av betalningen utgjordes av aktier i Oscar Properties Holding AB. Fastigheterna fränträddes under fjärde kvartalet 2021.

• Kvalitena avyttrade och fränträdde under fjärde kvartalet en nyproducerad skolfastighet i bästa läge på Kvarnholmen, Stockholm, till ett värde om 590 mkr. Fastigheten omfattar en uthyrningsbar area på cirka 10 000 kvadratmeter.

Finansiering

• I september 2021 refinansierades samtliga seniora bankkrediter i underkoncernen Hedvig Eleonora Förvaltnings AB genom en förlängning och utökning av befintligt lån om 814 mkr. Lånet förlängdes med fem år och utökades till 1 130 mkr.

• Den sista september 2021 löste Kvalitena sitt icke-säkerställda obligationslån (ISIN: SE0009664949) till ett belopp om 305,6 mkr. Kvalitena hade dessförinnan makulerat 413,5 mkr av obligationen som Kvalitena haft i eget förvar.

Övrigt

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

• Pademin har pågått under stora delar av året. Påverkan för Kvalitena har varit hanterbara då en begränsad del av Kvalitenas hyresintäkter varit hänförliga till de sektorer som varit utsatta (hotell, restaurang och besöksnäring).

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Förvärv

• Kvalitenas dotterbolag i USA har efter periodens utgång förvärvat 42 fastigheter i USA. Fastigheterna har en uthyrningsbar area på närmare 65 000 kvm och ett marknadsvärde på över 1,1 miljarder kronor.

Avyttringar

• Kvalitena har efter periodens utgång avyttrat och fränträtt en fastighet i Uppsala om cirka 3 300 kvadratmeter uthyrbar area med en byggrätt för bostäder. Försäljningen har gjorts genom en bolagstransaktion.

• Kvalitena har efter periodens utgång 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.

Finansiering

• Kvalitena har efter periodens utgång refinansierat samtliga juniora bankkrediter i underkoncernen Hedvig Eleonora Holding AB genom en omläggning av befintligt lån om 200 mkr. Lånet förlängdes på fem år och med förbättrade villkor.

Covid

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

Miljö

Kvalitenas övergripande miljömål är att minska miljöbelastningen av Bolagets verksamhet. Arbetet för att uppfylla Bolagets miljömål bedrivs bland annat genom att minska energiförbrukningen och i största möjliga mån nyttja miljöanpassad och förnybar energi. Kvalitena tror på ett hållbart miljöarbete och att detta kan ge både finansiella och operationella fördelar.

Förväntad utveckling

Kvalitenas verksamhet förväntas fortsätta i linje med Bolagets affärsidé. Detta innebär att Kvalitena kontinuerligt kommer att utvärdera fortsatta direkta och indirekta investeringar i fastigheter och verksamheter med anknytning till fastighetsbranschen.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Kvalitenas verksamhet är löpande utsatt för olika risker och möjligheter som kan få betydelse för bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Riskfaktorerna nedan är inte framställda i prioriteringsordning och gör inte anspråk på att vara heltäckande.

Aktiekursrisk

En del av Kvalitenas innehav utgörs av noterade aktier som värderas till verkligt värde. Detta medför en aktiekursrisk, det vill säga risken för värdeminskning på grund av aktiekursförändringar.

Fastighetsrelaterade risker

Värdeförändring

Kvalitena redovisar sitt innehav av fastigheter till verkligt värde, vilket ger en direkt påverkan på resultat och finansiell ställning. Värdet av fastigheterna påverkas av hur väl Kvalitena lyckas förädla och utveckla fastigheterna samt av avtals- och hyresgäststrukturen. Därtill har det allmänna ränteläget, den allmänna konjunkturutvecklingen, utbuds- och efterfrågebalansen, den förväntade hyrestillväxten, skattesituationen, möjligheten till lånefinansiering och avkastningskravet betydelse för utvecklingen av fastighetspriserna.

Hyresintäkter och driftskostnader

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

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

20220610133517

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)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	204	209	218	236	179
Rörelseresultat	-66	-88	133	50	333
Resultat före skatt	-43	-246	104	126	478
Balansomslutning	6 885	8 251	8 214	7 487	7 659
Soliditet (%)	45	39	44	45	43

Moderbolagets finansiella utveckling

(Mkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Resultat före skatt	3	125	-147	49	298
Balansomslutning	4 287	4 109	3 788	3 376	3 543
Soliditet (%)	50	52	53	64	61

Resultatdisposition
Till bolagsstämmans förfogande står:
(SEK)

balanserat resultat	2 130 372 955
årets resultat	2 542 301
	2 132 915 256

Styrelsen föreslår:

att i ny räkning balanseras	2 132 915 256
	2 132 915 256

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	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning	4	203 604	209 301
Övriga intäkter	4	6 834	3 116
		210 437	**212 417**
Fastighetskostnader	5	-88 970	-60 151
Personalkostnader	6	-35 981	-28 830
Övriga externa kostnader	7	-92 195	-71 610
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	8	-13 140	-4 146
Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag	10	-46 290	-135 587
		-276 576	**-300 324**
Rörelseresultat		**-66 138**	**-87 906**
Finansiella intäkter	11	40 161	54 014
Finansiella kostnader	12	-278 134	-305 931
Finansnetto		**-237 973**	**-251 917**
Resultat efter finansiella poster		**-304 111**	**-339 823**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	15	261 346	93 703
Resultat före skatt		**-42 765**	**-246 120**
Skatt på årets resultat	14	12 018	-22 488
Årets resultat		**-30 747**	**-268 608**

Koncernens rapport över totalresultat

Årets resultat		**-30 747**	**-268 608**
Övrigt totalresultat:			
Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen			
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet mm	26	46 793	-
Verkligt värdeförändring avseende finansiella tillgångar som kan säljas	26	-74 018	-210 426
Finansiella tillgångar överförda till årets resultat vid försäljning	26	-10 935	-4 134
Skatt hänförlig till posterna ovan	26	17 500	47 539
Övrigt totalresultat för året, efter skatt		**-20 660**	**-167 021**
Summa totalresultat för året		**-51 407**	**-435 629**
Summa totalresultat för året hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-63 849	-455 959
Innehav utan bestämmande inflytande		12 442	20 330
Summa totalresultat för året		**-51 407**	**-435 629**

20220610135518

Koncernens balansräkning

Tkr	Not 1,36,38,39	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	3 630 297	5 333 973
Nyttjanderättstillgångar, tomträtter	17	10 077	91 451
Materiella anläggningstillgångar	16	24 476	27 867
		3 664 850	**5 453 290**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint venture och intresseföretag	19	516 702	601 070
Fordringar hos koncernföretag	23,38	843 452	823 846
Fordringar hos joint venture och intresseföretag	22,38	368 069	349 625
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	795 929	566 480
Övriga långfristiga fordringar	21	61 902	89 515
		2 586 053	**2 430 535**
Summa anläggningstillgångar		*6 250 903*	*7 883 825*
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	3	95 717	60 284
Fordringar hos koncernföretag	23,38	-	589
Fordringar hos joint venture och intresseföretag	22,38	77 142	3 465
Övriga fordringar	24	146 683	110 665
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	69 554	65 226
Likvida medel		244 788	127 063
Summa omsättningstillgångar		*633 884*	*367 294*
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 884 788**	**8 251 119**

Koncernens balansräkning

Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1,36,38,39		
Eget kapital	26		
Aktiekapital		500	500
Övrigt tillskjutet kapital			
Reserver		140 432	161 092
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		2 829 334	2 872 523
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 970 266	3 034 115
Innehav utan bestämmande inflytande		106 088	151 536
Summa eget kapital		*3 076 354*	*3 185 651*
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	3, 27	1 791 079	2 379 400
Övriga långfristiga skulder	3, 28	1 884	3 836
Skuld nyttjanderättstillgångar	17	10 077	91 451
Övriga avsättningar	30	18 000	-
Uppskjuten skatteskuld	31	183 566	265 809
Summa långfristiga skulder		*2 004 606*	*2 740 496*
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	3, 27	1 483 348	1 950 207
Leverantörsskulder		39 914	64 079
Skulder till joint venture och intresseföretag	38	80 635	31 675
Skatteskulder		4 244	11 315
Övriga skulder		81 426	130 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	114 262	137 482
Summa kortfristiga skulder		*1 803 828*	*2 324 972*
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 884 788**	**8 251 119**

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

20220610135519

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 2020-01-01	**500**	**328 112**	**3 161 461**	**3 490 073**	**147 958**	**3 638 031**
Årets resultat			-288 938	-288 938	20 330	-268 608
Övrigt totalresultat		-167 021	-	-167 021	-	-167 021
Summa totalresultat för året	**-**	**-167 021**	**-288 938**	**-455 959**	**20 330**	**-435 629**
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			0	0	-16 752	-16 752
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	**-**	**-**	**0**	**0**	**-16 752**	**-16 752**
Utgående eget kapital per 2020-12-31	**500**	**161 092**	**2 872 523**	**3 034 115**	**151 536**	**3 185 651**
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**

Koncernens rapport över kassaflöde

Tkr	Not 35	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-66 138	-87 906
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		57 637	140 612
Erhållna räntor		24 751	8 508
Betalda räntor		-205 366	-206 904
Betald inkomstskatt		-3 298	-1 970
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		*-192 414*	*-147 661*
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-37 913	38 783
Förändring av rörelseskulder		25 286	12 854
Kassaflöde från den löpande verksamheten		*-205 041*	*-96 024*
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga fastigheter samt direktinvestering i nya fastigheter		-334 638	-173 709
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag		-	-90 467
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar		-17 485	-14 332
Försäljning av förvaltningsfastigheter via dotterföretag		806 794	445 528
Försäljning av övriga materiella anläggningstillgångar		14 146	4 886
Förvärv av andelar i joint venture och intresseföretag		-5 142	-40 155
Försäljning av andelar i joint venture och intresseföretag		156 433	182 050
Förvärv av andra långfristiga värdepappersinnehav		-77 479	-121 411
Utlåning till joint venture och intresseföretag		-167 330	-118 543
Utlåning till koncernföretag		-41 254	-60 860
Utlåning till externa parter		-127 206	-72 632
Återbetalning av lämnade lån till joint venture och intresseföretag		135 807	27 116
Avyttring och återbetalning av finansiella anläggningstillgångar		110 055	12 625
Utdelning		6 569	171 603
Kassaflöde från investeringsverksamheten		*459 270*	*151 699*
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		1 021 454	717 096
Amortering och lösen av lån		-1 127 129	-690 766
Tillskjutet kapital från innehav utan bestämmande inflytande		816	4 215
Uttag av kapital av innehav utan bestämmande inflytande		-32 335	-20 966
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		*-137 194*	*9 579*
Årets kassaflöde		**117 035**	**65 254**
Kursdifferens i valuta		**690**	**-**
Likvida medel vid årets ingång		127 063	61 809
Likvida medel vid årets utgång		244 788	127 063

20220610135320

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	Not 1,2,38,39	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	-	-
Övriga rörelseintäkter	4	-	-
		0	*0*
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	7	-63 803	-48 516
Personalkostnader	6	-1 416	-1 004
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	8	-67	-6
		-65 286	*-49 526*
Rörelseresultat		**-65 286**	**-49 526**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	134 221	202 525
Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag	10	61 061	107 136
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	-18 442	-80 867
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	63 498	67 563
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-176 408	-135 308
		63 930	*161 049*
Resultat efter finansiella poster		**-1 356**	**111 523**
Bokslutsdispositioner	13	3 898	13 878
Resultat före skatt		**2 542**	**125 401**
Skatt på årets resultat	14	-	-
Årets resultat		**2 542**	**125 401**

Rapport över totalresultat för moderbolaget

Tkr	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Årets resultat	**2 542**	**125 401**
Övrigt totalresultat	0	0
Summa övrig totalresultat	**0**	**0**
Totalresultat för året	**2 542**	**125 401**

Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not 1,36,38,39	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	16	1 437	121
		1 437	**121**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	18	1 639 595	1 607 569
Fordringar hos koncernföretag	23,38	1 306 587	1 147 272
Andelar i joint venture och intresseföretag	19	207 561	273 643
Fordringar hos joint venture och intresseföretag	22,38	198 263	254 554
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	623 845	317 864
Övriga långfristiga fordringar	21	48 677	37 909
		4 024 529	**3 638 812**
Summa anläggningstillgångar		*4 025 966*	*3 638 933*
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	3	25 562	3 073
Fordringar hos koncernföretag	23,38	46 706	255 238
Fordringar hos joint venture och intresseföretag	22,38	172	-
Övriga fordringar	24	130 620	95 299
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	30 392	24 584
		233 452	**378 193**
Kassa och bank		27 960	92 296
Summa omsättningstillgångar		*261 413*	*470 489*
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 287 378**	**4 109 422**

20220610135521

Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
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		2 130 373	2 004 972
Årets resultat		2 542	125 401
Summa fritt eget kapital		*2 132 915*	*2 130 373*
Summa eget kapital		**2 133 455**	**2 130 913**
Avsättningar			
Övriga avsättningar	30	18 000	-
Summa avsättningar		18 000	0
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	29,38	280 000	-
Räntebärande skulder	3, 27	-	805 875
Summa långfristiga skulder		*280 000*	*805 875*
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	3, 27	1 049 818	685 216
Leverantörsskulder		3 844	4 730
Skulder till koncernföretag	29,38	576 370	281 208
Skulder till joint venture och intresseföretag	38	79 576	30 666
Övriga skulder		75 769	117 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	70 546	53 059
Summa kortfristiga skulder		*1 855 923*	*1 172 634*
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 287 378**	**4 109 422**

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 2020-01-01	**500**	**40**	**2 152 108**	**-147 136**	**2 005 512**
Föregående års resultat omföres			-147 136	147 136	0
Årets resultat				125 401	125 401
Belopp vid årets utgång 2020-12-31	**500**	**40**	**2 004 972**	**125 401**	**2 130 913**
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**

20220610135322

Moderbolagets kassaflödesanalys

Tkr	Not 35	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-65 286	-49 526
Justering för poster som inte är kassaflödespåverkande		67	1 374
Erhållna räntor		19 662	9 563
Betalda räntor		-120 736	-112 928
Betald inkomstskatt		-	868
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		*-166 293*	*-150 649*
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-15 573	45 607
Förändring av rörelseskulder		-37 355	26 383
Kassaflöde från den löpande verksamheten		*-219 221*	*-78 659*
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 383	-487
Förvärv av aktier i dotterföretag		-233 160	-82 861
Försäljning av aktier i dotterföretag		400 357	65
Förvärv av aktier i joint venture och intresseföretag		-5 142	-40 118
Försäljning av aktier i joint venture och intresseföretag		155 690	182 050
Förvärv av andra långfristiga värdepappersinnehav		-58 848	-103 073
Försäljning av andra långfristiga värdepappersinnehav		99 695	4 825
Utlåning till joint venture och intresseföretag		-26 040	-82 206
Utlåning till koncernföretag		-392 067	-198 824
Utlåning till externa parter		-47 582	-72 632
Återbetalning av lämnade lån		218 193	48 914
Erhållna utdelningar		6 569	171 603
Kassaflöde från investeringsverksamheten		*116 282*	*-172 744*
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån från koncernföretag		503 827	341 953
Upptagna lån från intresseföretag		54 055	-
Upptagande av lån		355 000	320 173
Amortering och lösen av lån		-874 279	-344 867
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		*38 603*	*317 259*
Årets kassaflöde		**-64 337**	**65 856**
Likvida medel vid årets ingång		92 296	26 440
Likvida medel vid årets utgång		27 960	92 296

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 2021 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 27 maj 2022. 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, de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) per den 31 december 2021. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner) vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen. 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 2021 och framåt
De nya eller ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från och med 1 januari 2021 har inte haft någon väsentlig påverkan på Kvalitenas finansiella rapporter 2021.

Förändringar i svenska regelverk
Förändringar under 2021 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.

20220610135323

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.

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.

20220610135524

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% (21,4%).

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 2021.

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 2020 och 2021 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 räntekostnaderna under produktionstiden.

20220610135525

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

Koncernen presenterar nyttjanderättstillgångar och leasingskulder som egna poster i balansräkningen.

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

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

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

Nedskrivningar
Det redovisade värdet på koncernens tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Nedskrivningar sker när det redovisade värdet överstiger det 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.

20220610135526

Not 3 Finansiell riskhantering

Kvalitenas verksamhet finansieras av eget samt externt tillhandahållet kapital. Kapitalkostnaden utgör Kvalitenas enskilt största kostnad. Som en följd av detta exponeras Kvalitena för ett antal finansiellt relaterade risker, däribland pris-, ränte-, finansierings och kreditrisk. Koncernens finansieringspolicy reglerar hur de finansiella riskerna ska hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. I det fall inget annat anges avser nedanstående angivna belopp koncernen.

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

Känslighetsanalys

Mkr	-10,0%	-5,0%	5,0%	10,0%
Förändring värdepapper redovisade till verkligt värde	-79,6	-39,8	39,8	79,6

Ränterisk
Ränterisk är risken att verkligt värde, eller framtida kassaflöden, från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Räntekostnader är bolagets mest väsentliga kostnadspost och uppgick vid årets utgång till totalt 221 mkr (212). Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 3 274 mkr (4 330). I enlighet med Kvalitenas redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 23,8 mkr (31,7) av de räntebärande skulderna redovisats som förutbetald ränta. Rensat för denna periodisering uppgår således de totala räntebärande skulderna till 3 298 mkr (4 361). Koncernens enskilt största lån utgörs av det säkerhetsställda fastighetslånet om 1 130 mkr (814) med en fast räntesats om 2,19% (2,25%). Koncernen hade vid periodens utgång fastförräntade låneavtal om 59,5 % av den totala lånestocken. Redovisat värde uppgår till 1 963,4 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 1 973,5 mkr. Den rörliga räntan på marknaden i USA antas vara 6,9% för ej säkerställda krediter, 8,4% för juniora krediter och 2,99% för seniora krediter. Givet exponeringen vid årets utgång skulle en förändring av marknadsräntan om 100 bps medföra en ökad räntekostnad om 13,3 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 2021-12-31
Kvalitena koncern
Jämförelsetal föregående år inom parantes.

Förfallotidpunkt (År)	*Volym (Mkr)*		*Snittränta (%)*	*Andel (%)*
2021	-	(3 056,8)	-	-
2022	1 524,3	(824,0)	6,18	46,2
2023	123,6	(74,2)	2,87	3,7
2024	6,4	(54,9)	3,68	0,2
2025	-	-	-	-
2025-	1 644,0	(351,4)	2,96	49,8
Summa	**3 298,3**	**(4 361,3)**	**4,45**	**100,0**

Räntebindningsstruktur 2021-12-31
Kvalitena moderbolag
Jämförelsetal föregående år inom parantes.

Förfallotidpunkt (År)	*Volym (Mkr)*		*Snittränta (%)*	*Andel (%)*
2021	1 053,9	(1 494,8)	6,6	100,0
2022	-	(10,0)	-	-
2022-	-	-	-	-
Summa	**1 053,9**	**(1 504,8)**	**6,6**	**100,0**

Finansierings, refinansierings- och likviditetsrisk
Kvalitenas direkta finansieringsrisk bedöms som låg då Kvalitena har en soliditet om 44,7 % (39 %) och bolagets tillgångsmassa till största del består av en väldiversifierad fastighetsportfölj med en betydande andel bostadsfastigheter i Stockholms innerstad, marknadsnoterade innehav samt likvida medel. Den indirekta finansieringsrisken, dvs i intressebolagen, kan komma att påverka dessa bolags värde negativt och därmed Kvalitena via ägandet i dessa.
Med refinansierings- och likviditetsrisk avses risken att kostnaden blir högre och finansieringsmöjligheterna begränsade när lån ska omsättas samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Koncernen minimerar risken genom en soliditet, som sett över tiden, ska uppgå till minst 30% på koncernnivå. Merparten av lånen upptas från kreditgivare med hög kreditrating. Kvalitena uppfyller med marginal samtliga finansiella åtaganden i befintliga kreditavtal. Kapitalbindningsstrukturen för koncernens lån per den 31 december 2021 framgår på nästkommande sida.

Kapitalbindningsstruktur 2021-12-31
Kvalitena koncern
Jämförelsetal föregående år inom parantes.

Förfallotidpunkt (år)	*Lånebelopp (Mkr)*		*Andel (%)*
2021	-	(1 952,7)	-
2022	1 478,8	(1 824,0)	44,8
2023	123,6	(74,2)	3,7
2024	51,6	(100,9)	1,6
2025	-	-	-
2025-	1 644,30	(409,5)	49,9
Summa	**3 298,3**	**(4 361,3)**	**100,0**

Kapitalbindningsstruktur 2021-12-31
Kvalitena moderbolag
Jämförelsetal föregående år inom parantes.

Förfallotidpunkt (år)	*Lånebelopp (Mkr)*		*Andel (%)*
2021	-	(694,8) -	
2022	1053,9	(810,0)	100,0
2022-	-	-	-
Summa	**1 053,9**	**(1 504,8)**	**100,0**

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 38,7 (21,2) 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 385,3 mkr (679,6) för koncernen samt 183,8 mkr (610,4) för moderbolaget.

Övriga långfristiga skulder ej räntebärande uppgår i koncernen till 1,9 mkr (3,8), 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.

20220610135527

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 2021-12-31	Koncern 2020-12-31	Moderbolaget 2021-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Kundfordringar	95 717	60 284	25 562	3 073
Fordringar hos koncernföretag	843 452	824 435	1 353 293	1 402 510
Fordringar hos joint venture och intressebolag	445 211	353 090	198 435	254 554
Övriga långfristiga fordringar	61 902	89 515	48 677	37 909
Övriga kortfristiga fordringar	146 683	110 665	130 620	95 299
Upplupna intäkter	37 355	39 155	29 854	24 215
Likvida medel, kassa och bank	244 788	127 063	27 960	92 296
Summa	**1 875 108**	**1 604 207**	**1 814 401**	**1 909 856**

Förfallotider för kundfordringar anges nedan. För övriga fordringar ovan är ingen förfallen till betalning. Merparten förfaller vid anmodan. Samtliga löper med fast ränta, den genomsnittliga räntan för koncernföretag, joint venture och intressebolag samt övriga räntebärande fordringar uppgick vid årets utgång till 3,64% (3,1). Redovisat värde bedöms i allt väsentligt motsvaras av verkligt värde.

Nedskrivningar
Ackumulerade nedskrivningar har skett av kundfordringar enligt följande:

Tkr	Koncern 2021	Koncern 2020	Moderbolag 2021	Moderbolag 2020
Kundfordringar	95 717	67 087	25 562	5 809
Reserv osäkra kundfordringar	-	-6 803	-	-2 736
Summa kundfordringar	**95 717**	**60 284**	**25 562**	**3 073**

Förfallostruktur kundfordringar

Förfallet 0-29 dgr	39 419	35 535	2 117	39
Förfallet 30-89 dgr	38 706	1 268	23 445	-
Förfallet 90- dgr	17 593	30 284	-	5 770
Reserv osäkra kundfordringar	-	-6 803	-	-2 736
Summa kundfordringar	**95 717**	**60 284**	**25 562**	**3 073**

Kundfordringar äldre än 90 dagar och ej nedskrivna 17,6 mkr (23,4) avses i huvudsak, dels reglerade fordringar eller fordringar där det finns motkrav/rabatt 13,2 mkr (14,2), dels hyresfordran intressebolag/övriga bolag 3,8 mkr (3,8) som regleras genom låneavtal med ägarbolaget 2022 (2021), dels moms avseende nedskrivna fordringar 0 mkr (0,7).

Not 4 Intäkternas fördelning

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

Tkr	Koncern 2021	Koncern 2020	Moderbolag 2021	Moderbolag 2020
Hyra bostäder	10 097	12 296	-	-
Hyra lokaler	191 943	189 766	-	-
Hyra garage och parkeringsplatser	1 066	1 304	-	-
Övriga fakturerade tjänster och kostnadsersättningar	498	5 935	-	-
Summa nettoomsättning	**203 604**	**209 301**	**0**	**0**

För räkenskapsåret 2021 uppgick koncernens nettoomsättning till 203,6 mkr (209,3) vilket avser hyresintäkter för uthyrda lokaler och bostäder 202 mkr (202) samt fakturerade tjänster och kostnadsersättningar 0,5 mkr (5,9). I hyresintäkten för lokaler ingår tillägg som debiterats 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 5,1 år.

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Årshyra, mkr	Andel
2022	22	18 345	15,2	9,6%
2023	31	12 923	25,7	16,1%
2024	15	9 524	19,0	11,9%
2025	17	14 439	18,8	11,8%
2026	10	6 705	12,0	7,5%
>2026	20	28 558	54,6	34,4%
Delsumma	**115**	**90 494**	**145,2**	**91,3%**
Bostäder	64	8 213	7,8	4,8%
Vakanser	24	6 056	6,1	3,9%
Summa	**203**	**104 763**	**159,0**	**100,0%**

Avtalade framtida hyresintäkter	Årshyra, mkr*
Avtalade hyresintäkter år 1	132,5
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	389,6
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	321,5
Delsumma	**843,6**
Bostäder	7,6
Summa	**851,3**

** Avser endast bashyra, ej index och eventuella tillägg*

Övriga intäkter

Tkr	Koncern 2021	Koncern 2020	Moderbolag 2021	Moderbolag 2020
Resultat vid avyttring av koncernens tillgångar	2 194	783	-	-
Återförda skulder och reserver	-	1 690	-	-
Försäkrings- och kostnadsersättning	4 544	592	-	-
Övrigt	96	51	-	-
Summa övriga intäkter	**6 834**	**3 116**	**0**	**0**

20220610135238

Not 5 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick 2021 till 89,0 mkr (60,2). 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 2021	Koncern 2020	Moderbolag 2021	Moderbolag 2020
El- och värmekostnader	-12 959	-11 921	-	-
Driftskostnader	-23 642	-10 616	-	-
Reparation och underhåll	-21 303	-18 737	-	-
Fastighetsskatt	-20 551	-8 538	-	-
Övriga fastighetskostnader	-10 516	-10 339	-	-
Summa fastighetskostnader	**-88 970**	**-60 151**	**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 2021 till 36,6 mkr (22,5) och underhållskostnaderna uppgick till 21,3 mkr (18,7).

Fastighetsskatt
Fastighetsskatten uppgick 2021 till 20,6 mkr (8,5) fördelat på Sverige 5,8 mkr och USA 14,8 mkr. 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 1 459 kr (1 429) 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 1,3% av det genomsnittliga marknadsvärdet.

Övriga fastighetskostnader
I övriga fastighetskostnader ingår kostnader för bland annat fastighetsförsäkring, kostnader för uthyming och fastighetsadministration, totalt 2021 10,5 mkr (10,3).

Not 6 Medelantal anställda, personalkostnader, pensioner och övrigt

	Koncern 2021	Koncern 2020	Moderbolag 2021	Moderbolag 2020
Medelantal anställda koncernen:				
Medelantalet anställda	37	27	-	-
varav kvinnor	16	9	-	-
varav USA (varav kvinnor)	13 (7)	-	-	-

	Koncern 2021-12-31	Koncern 2020-12-31	Moderbolag 2021-12-31	Moderbolag 2020-12-31
Könsfördelning inom företagsledningen:	Kvinnor/män	Kvinnor/män	Kvinnor/män	Kvinnor/män
Styrelseledamöter och Vd	-/4	-/4	-/4	-/4
Övriga ledande befattningshavare	-/-	-/2	-/-	-/-
	-/4	**-/6**	**-/4**	**-/4**

Tkr	Koncern 2021	Koncern 2020	Moderbolag 2021	Moderbolag 2020
Löner och andra ersättningar:				
Styrelse och verkställande direktör	3 439	4 306	1 225	1 000
Övriga anställda	22 145	14 466	-	-
	25 584	**18 772**	**1 225**	**1 000**
Sociala kostnader:				
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	707	876	-	-
Pensionskostnader för övriga anställda	1 751	2 826	-	-
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	6 363	5 467	-	-
	8 821	**9 169**	**0**	**0**

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	53	638	4 106
	6 854	**184**	**1 345**	**8 383**

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

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

20220610135529

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 2021	Koncern 2020	Moderbolag 2021	Moderbolag 2020
Rådek AB				
Revisionsuppdrag	2 614	3 215	1 264	1 592
Övriga tjänster	29	-	-	-
Summa	**2 643**	**3 215**	**1 264**	**1 592**
ADKF USA				
Revisionsuppdrag	794	-	-	-
Övriga tjänster	-	-	-	-
Summa	**794**	**0**	**0**	**0**
Övriga bolag				
Revisionsuppdrag	6	6	-	-
Övriga tjänster	-	-	-	-
Summa	**6**	**6**	**0**	**0**
	3 443	**3 221**	**1 264**	**1 592**

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 2021	Koncern 2020	Moderbolag 2021	Moderbolag 2020
Maskiner och andra tekniska anläggningstillgångar	-2 926	-1 128	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	-5 386	-1 455	-67	-6
Transportmedel	-4 829	-1 563	-	-
Summa	**-13 140**	**-4 146**	**-67**	**-6**

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

Tkr	Moderbolag 2021	Moderbolag 2020
Utdelning från koncernföretag	-	259 428
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i koncernföretag	161 623	-4 979
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-27 402	-66 897
Återföring av nedskrivning av andelar koncernföretag	-	14 973
Summa	**134 221**	**202 525**

Kvalitena har under 2021 avyttrat dotterbolagen Kvalitena Kvarnholmen AB, Högmossen Fastigheter AB, Kvalitena Sutaren 14 AB, Skövde Vidar 1 AB, Fastighets AB Sigtuna 10:2, SP Skölden 1 AB och Internationella skolan Kvarnholmen AB med ett positivt resultat om 161,6 mkr.

Nedskrivning av andelar i koncernföretag är framförallt hänförligt till bolagen Biskopsuddens fastighetsförvaltning AB 4,3 mkr (16,2) , Slottsfabriken Egendomsförvaltning AB 23,1 mkr (16,4), Kvalitena Danmark AB 0 mkr (24,7) och Kvalitena Sutaren 14 AB - mkr (9,4), total nedskrivning för dessa bolag 27,4 mkr (66,7).

Nedskrivning av andelarna i Biskopsuddens fastighetsförvaltning AB 4,3 mkr (16,2) beror på nedskrivning av avslutat fastighetsprojekt.

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

Not 10 Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag

Tkr	Koncern 2021	Koncern 2020	Moderbolag 2021	Moderbolag 2020
Resultatandel från andelar i joint venture	26 228	13 818	-	-
Resultat vid avyttring av andelar i joint venture	-	-	-	-
Resultatandel från andelar i intresseföretag	-50 624	-34 919	-	-
Resultat vid avyttring av andelar i intresseföretag	-21 894	-114 486	-	-
Utdelning från intresseföretag	-	-	4 352	171 500
Realisationsresultat vid avyttring och avveckling av andelar i intresseföretag	-	-	138 500	90 253
Nedskrivning och återföring av nedskrivning av andelar i intresseföretag	-	-	-81 791	-154 617
Summa	**-46 290**	**-135 587**	**61 061**	**107 136**

Kvalitena har under 2021 redovisat positiva resultatandelar från joint venture-bolagen Barken Bostadsutveckling Fastighets AB och Green Deer Holding AB om 26,2 mkr.

Resultatandelar från intresseföretag har belastats med ett negativt resultat från intressebolagen Svenskt Industriflyg AB och Choki AB om -123,7 mkr. Kvalitena har under 2021 redovisat positiva resultatandelar från bland annat intressebolagen Kuststaden Projektutvecklinga AB, KPU Bostadsförvaltning AB, Norrfordon Holding AB och Sterling Shipping Ltd om 59 mkr. Övriga intressebolag bidrar med resultatandelar om 14,1 mkr.

Resultat vid avyttring av intresseföretag uppgår till - 21,9 mkr, varav nedskrivning av tilläggsköpeskilling belastar resultatet med - 51,4 mkr. Avyttring av Kuststaden-bolagen bidrar med 20,1 mkr och övriga avyttrade bolag bidrar med 9,4 mkr.

Not 11 Finansiella intäkter / Ränteintäkter och liknande resultatposter

Tkr	Koncern 2021	Koncern 2020
Finansiella intäkter		
Utdelningar	2 218	103
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	-19 627	-38
Ränteintäkter från koncernföretag	16 287	24 782
Ränteintäkter från joint venture och intresseföretag	15 857	17 426
Ränteintäkter, övriga	16 568	11 879
Valutakursdifferenser på fordringar	6 301	-740
Övriga finansiella intäkter	2 558	602
Summa finansiella intäkter	**40 161**	**54 014**

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 2021	Moderbolag 2020
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		
Utdelningar	2 218	103
Resultat från försäljning av övriga aktier och andelar	26 150	-38
Nedskrivning av övriga aktier och andelar	-48 534	-76 776
Återföring av nedskrivning av övriga aktier och andelar	2 662	-
Nedskrivning av fordringar	-938	-4 156
Summa resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	**-18 442**	**-80 867**

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

Tkr	Moderbolag 2021	Moderbolag 2020
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter från koncernföretag	32 297	42 236
Ränteintäkter från joint venture och intresseföretag	9 830	13 624
Ränteintäkter, övriga	14 530	11 504
Valutakursdifferenser på fordringar	6 073	-718
Finansiella intäkter från koncernföretag	196	335
Övriga finansiella intäkter	572	582
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	**63 498**	**67 563**

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.

20220610135530

Not 12 Finansiella kostnader / Räntekostnader och liknande resultatposter

Tkr	Koncern 2021	Koncern 2020
Finansiella kostnader		
Räntekostnader till joint venture och intresseföretag	-1 662	-654
Räntekostnader	-219 486	-211 147
Nyttjanderättskostnader, tomträtter	-2 506	-2 218
Kostnad vid lösen av obligationslån	-9 801	-
Nedskrivning av övriga aktier och andelar	-	-76 776
Nedskrivning av fordringar	-1 087	-9 532
Kostnader för hyres- och driftsnettogarantier	-39 500	-
Pantbrevskostnader och liknande finansiella kostnader	-195	-2 520
Övrigt	-3 896	-3 084
Summa finansiella kostnader	**-278 134**	**-305 931**

Finansiella kostnader är till övervägande del kostnader som uppstår för koncernens räntebärande lån. I koncernens räntekostnader om 219,5 mkr (211,1) ingår dels direkta räntekostnader om 184,1 mkr (195,6) samt 35,4 mkr (15,5) i periodiserade upplåningskostnader. I årets finansiella kostnader har koncernen belastats med 9,8 mkr i samband med amortering och lösen av obligationslån om 340 mkr. I koncernen har kostnadsförts 0,2 mkr (2,5) avseende uttag av pantbrev och övriga upplåningskostnader i samband med nyupplåning. I koncernens finansiella kostnader har avsättning gjorts för hyres- och driftsnettogarantier för under året avyttrade fastigheter/dotterbolag med 39,5 mkr.

Tkr	Moderbolag 2021	Moderbolag 2020
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader till koncernföretag	-3 776	-3 262
Räntekostnader till joint venture och intresseföretag	-1 621	-304
Räntekostnader	-119 298	-128 224
Kostnad vid lösen av obligationslån	-9 801	-
Kostnader för hyres- och driftsnettogarantier	-39 500	-
Valutakursdifferenser på skulder	-	-15
Övrigt	-2 411	-3 503
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-176 408**	**-135 308**

Räntekostnader och liknande resultatposter är till övervägande del kostnader som uppstår för moderbolagets räntebärande lån. I moderbolagets räntekostnader om 134,5 mkr (131,8) ingår dels direkta räntekostnader om 124,9 mkr (120,9) samt 9,6 mkr (10,9) i periodiserade upplåningskostnader.

Not 13 Bokslutsdispositioner

Tkr	Moderbolag 2021	Moderbolag 2020
Erhållna koncernbidrag	14 440	33 118
Lämnade koncernbidrag	-10 542	-19 240
Moderbolaget totalt	**3 898**	**13 878**

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 (21,4). Den uppskjutna skatten har värderats till 20,6 procent, den skattesats som gäller den dag som skatten beräknas realiseras. Med aktuell skatt menas den skatt som ska betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Årets skattepliktiga resultat skiljer från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. För skillnaden mellan dessa värden har uppskjuten skatt uppbokats med 20,6 procent beroende på när de beräknas uppkomma. Avsikten är att beakta framtida skattekonsekvenser vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag.

Tkr	Koncern 2021	Koncern 2020	Moderbolag 2021	Moderbolag 2020
Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt				
Aktuell skatt				
Årets skatteintäkt / skattekostnad	-3 987	-6 761	-	-
Summa aktuell skatt	**-3 987**	**-6 761**	**-**	**-**
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skattekostnad eller skatteintäkt:				
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	775	21	-	-
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-12 731	-1 291	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	27 961	-14 456	-	-
Summa uppskjuten skatt	**16 005**	**-15 726**	**-**	**-**
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	**12 018**	**-22 488**	**-**	**-**
Avstämning av redovisad skatt utifrån skattekostnader				
Resultat före skatt	**-42 765**	**-246 120**	**2 542**	**125 401**
Avstämning av effektiv skatt				
Skatt enligt gällande skattesats 20,6% (21,4%)	8 810	52 670	-524	-26 836
Skatt hänförlig till tidigare år	-40	-927	-	-
Effekt av ej uppbokade underskottsavdrag	-29 404	-10 328	-	-2 942
Värdering av tidigare års skatternässiga underskott	753	6	-	-
Nyttjat underskott där uppskjuten skattefordran inte varit bokförd	454	687	449	-
Skatteeffekt värdeförändring fastigheter	89 651	13 840	-	-
Effekt av ej skattepliktigt resultat försäljning koncernbolag/fastigheter	-	-	33 294	-1 066
Effekt av ej skattepliktig utdelning från dotterföretag	-	-	-	55 518
Effekt av resultat från andelar i intresseföretag	-9 536	-29 016	29 428	56 015
Effekt av ej avdragsgill nedskrivning andelar dotterföretag och intresseföretag	-	-	-22 494	-44 200
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	0	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntenetton	-23 375	-22 834	-15 807	-13 783
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-25 297	-27 269	-24 346	-22 706
Skatteeffekt omräkning till 20,6% från 21,4%	-	680	-	-
Övriga poster	2	3	-	-
Redovisad skatt	**12 018**	**-22 488**	**0**	**0**

20220610135331

Not 15 Förvaltningsfastigheter

Tkr	Koncern 2021	Koncern 2020
Förvaltningsfastigheter		
Ingående balans	5 333 973	4 429 650
Nya förvärv av fastigheter via förvärv av dotterbolag samt direktinvestering	97 174	1 244 201
Investeringar i befintliga fastigheter	279 351	177 921
Försäljningar av fastigheter via försäljning av dotterbolag	-2 442 988	-611 502
Omräkningseffekt valuta	101 441	-
Värdeförändring *	261 346	93 703
Utgående redovisat värde	**3 630 297**	**5 333 973**

* Total värdeförändring i resultaträkningen uppgår till 261 346 tkr (93 703) varav 190 609 tkr (55 680) avser värdeförändringar av kvarstående fastigheter och 70 737 tkr (38 023) värdeförändring motsvarande resultat vid avyttring av fastigheter.

Koncernens förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdeökning. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs vid utgången av räkenskapsåret 2021 av 66 stycken fastigheter, varav ca 50 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 av* Equity Development Systems Ltd enligt nedan.

Tkr	Koncern 2021-12-31	Koncern 2020-12-31
Förvaltningsfastigheter enligt		
Extern och intern värdering	3 662 847	5 353 344
Intern bedömning	850	850
Justering för pågående projekt och framtida ombyggnationer mm	-33 400	-20 221
Utgående redovisat värde	**3 630 297**	**5 333 973**

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 3 630 Mkr (5 334) 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 36 år (viktade snittet för perioden uppgick till 11,8 år). Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad.

Värderingsparametrar per 2021-12-31

	Min	Max	Viktat snitt
Inflationsantagande, %	2,0	2,0	2,0
Vakansantagande, %	0,0	28,3	6,1
Avkastningskrav, %	1,3	19,1	4,7
Kalkylränta, %	3,3	11,8	5,5
Kalkylperiod, år	5,0	36,0	11,8

Känslighetsanalys
Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Kvalitena koncernens genomsnittliga viktade avkastningskrav per 31 december 2021 skulle en förändring om 5 procent av det implikerade driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 169,1 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 322,5 mkr nedåt och 398,6 mkr uppåt (alla andra värdepåverkande antagande antas i känslighetsanalysen vara oförändrade) enligt nedan tabell:

Förändring av direktavkastningskrav \ Förändring av driftnetto	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
mkr					
-0,50%	209,6	304,1	398,6	493,1	587,6
-0,25%	9,7	99,0	188,2	277,4	366,7
0,00%	-169,1	-84,5	0,0	84,5	169,1
0,25%	-329,9	-249,6	-169,3	-89,0	-8,7
0,50%	-475,5	-399,0	-322,5	-246,1	-169,6

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 2021	Koncern 2020
Fastighetsintäkter	203 106	203 366
Fastighteskostnader för förvaltningsfastigheter som genererar fastighetsintäkter	-88 969	-60 148
Fastighetskostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererar fastighetsintäkter	-1	-2

20220610133332

Not 16 Materiella anläggningstillgångar/ Inventarier

Tkr	Koncern 2021-12-31	Koncern 2020-12-31	Moderbolag 2021-12-31	Moderbolag 2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	62 957	31 291	1 109	1 484
Investeringar	17 485	14 819	1 383	488
Finansiella leasingavtal fordon IFRS 16	-265	-1 408	-	-
Omräkningsdifferens valuta	5 964	-	-	-
Förvärv dotterbolag	-	27 403	-	-
Avyttring dotterbolag	-25	-	-	-
Försäljningar och utrangeringar	-14 248	-9 173	-	-863
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**71 867**	**62 932**	**2 492**	**1 109**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-35 090	-17 030	-988	-982
Finansiella leasingavtal fordon IFRS 16	1 116	3 135	-	-
Omräkningsdifferens valuta	-2 619	-	-	-
Förvärv dotterbolag	-	-21 134	-	-
Försäljningar och utrangeringar	2 318	4 110	-	-
Avyttring dotterbolag	25	-	-	-
Årets avskrivningar	-13 140	-4 146	-67	-6
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-47 391**	**-35 065**	**-1 055**	**-988**
Utgående redovisat värde	**24 476**	**27 867**	**1 437**	**121**

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 2021-12-31	Koncern 2020-12-31
Ingående redovisat värde per 1 januari 2021 (2020)	91 451	91 195
Tillkommande avtal förvärv dotterbolag	-	-
Förändring befintliga avtal	-3 536	256
Avgående avtal avyttring dotterbolag	-77 838	-
Utgående redovisat värde	**10 077**	**91 451**

Skuld nyttjanderättstillgångar

Tkr	Koncern 2021-12-31	Koncern 2020-12-31
Ingående redovisad skuld per 1 januari 2021 (2020)	91 451	91 195
Tillkommande avtal förvärv dotterbolag	-	-
Förändring befintliga avtal	-3 536	256
Avgående avtal avyttring dotterbolag	-77 838	-
Utgående redovisat värde	**10 077**	**91 451**

Förfallostruktur skuld nyttjanderättstillgångar

Tkr	Koncern 2021-12-31	Koncern 2020-12-31
1 år	315	2 856
Mellan år 2 och 5	1 200	10 895
Senare än 5 år	8 562	77 700
Utgående redovisat värde	**10 077**	**91 451**

Not 18 Andelar i koncernföretag

Tkr	Moderbolag 2021-12-31	Moderbolag 2020-12-31
Ingående redovisat värde	1 607 569	919 360
Förvärv och tillskott	290 101	740 178
Avyttringar och återbetalda tillskott	-230 673	-65
Nedskrivningar	-27 402	-66 897
Återföring av nedskrivningar	-	14 973
Utgående redovisat värde	**1 639 595**	**1 607 569**

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 2021-12-31
Kvalitena Industrier AB	556698-1386	Stockholm	1 000	100	120 280
Slottsfabriken Egendomsförvaltning AB	556029-2988	Stockholm	3 006	100	11 368
Biskopsuddens fastighetsförvaltning AB	556589-4986	Stockholm	1 000	100	58 144
Svea Modules AB	559012-0324	Stockholm	50 000	100	50
Allmännahem Sverige AB	559069-8741	Stockholm	50 000	100	3 450
Hedvig Eleonora Holding AB	559089-3227	Stockholm	50 000	100	321 050
Kvalitena Asset Management AB	559067-6200	Stockholm	50 000	100	50 388
Kvalitena Industrifastigheter Holding AB	559113-2765	Stockholm	50 000	100	8 799
Kartongdykaren AB	556928-9258	Stockholm	50 000	100	100
Bostadsrättsföreningen Kartongfabriken	769621-7269	Stockholm	-	10	2
Fastighets AB Idbäcken	556857-0088	Stockholm	50 000	100	48 413
TTF Invest AB	556672-8860	Stockholm	6 000	100	357
Kvalitena Kylskåpet Holding AB	559145-1793	Stockholm	50 000	100	60 050
Kvalitena Industrifastigheter 2 Holding AB	559159-7447	Stockholm	50 000	100	4 236
Kvalitena Ragde Holding AB	559175-6605	Stockholm	25 000	50*	10 025
Svearvalvet AB	559065-7010	Stockholm	50 000	100	160 084
Kvalitena Industrihus Örebro Holding AB	559209-5748	Stockholm	35 000	70	9 835
Replösa Holding AB	559195-0703	Stockholm	50 000	100	4 422
Tunabackar Utveckling AB	556922-4354	Stockholm	500	100	24 389
Kvalitena Märsta Fastighets Holding AB	559217-9153	Stockholm	50 000	100	4 050
Kvalitena Industrihus Umeå AB	559202-3096	Stockholm	33 500	67	20 803
Thetruck Holding AB	559205-5361	Stockholm	50 000	100	7 350
Kvalitena Danmark AB	556987-1055	Stockholm	800	80	21
IFly Hangar 7 AB	559232-4403	Stockholm	50 000	100	69 290
Kvalitena Bro-Skälsta AB	559248-8232	Stockholm	25 000	100	24 425
H4T I BV	63613883	Haag Holland	100	100	618 216
Utgående redovisat värde					**1 639 595**

* 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%.

20220610135333

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
Hjämegatan 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	25 000	50*
VK Projektfastigheter AB	559159-7462	Stockholm	25 000	50
Fastighets AB Ledgripen	559066-4495	Stockholm	500	100
Fastighets AB Torrekulla	559066-4545	Stockholm	500	100
H4T II BV	63614480	Haag, Holland	100	100
SVEA Real Estate Group, LLC	30-0954007	Delaware, USA	100	100
SVEA Magnolia I LLC	81-4077946	Austin, USA	100	100
SVEA Magnolia II LLC	81-4098214	Austin, USA	100	100
SVEA Magnolia III LLC	81-4108709	Austin, USA	100	100
SVEA Industrial Holdings LLC	81-4139396	Austin, USA	100	100
SVEA Transportation LLC	83-0917108	Austin, USA	100	100
SVEA Management LLC	81-4145068	Austin, USA	100	100
SVEA Industrial I LLC	82-0742240	Austin, USA	100	100
SVEA Industrial II LLC	82-1333732	Austin, USA	100	100
SVEA Industrial III LLC	82-1527018	Austin, USA	100	100
SVEA Industrial IV LLC	82-4866119	Austin, USA	100	100
SVEA Industrial V LLC	35-2656935	Austin, USA	100	100
SVEA Industrial VI LLC	32-0582876	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

* Kapitalandel är i överensstämmelse med andelen av rösterna för totalt antal aktier i samtliga fall, förutom VK Projektfastigheter Holding AB. För VK Projektfastigheter Holding AB uppgår rösträttsandelen till 50,001%.

Innehav utan bestämmande inflytande	Hedvig Eleonora Fastighets AB		Kvalitena Kvarnholmen AB		Kvalitena Ragde Holding AB	
	20%		30% 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	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Balansräkning i sammandrag						
Anläggningstillgångar	325 599	263 898	-	410 000	66	232 000
Omsättningstillgångar	290	277	-	6 830	75 462	26 857
Summa tillgångar	325 889	264 175	0	416 830	75 528	258 857
Långfristiga skulder	155 006	129 048	-	57 280	-	13 074
Kortfristiga skulder	3 682	1 060	-	191 542	27	169 650
Summa skulder	158 688	130 108	0	248 822	27	182 724
Nettotillgångar	167 201	134 067	0	168 008	75 501	76 133
Nettotillgångar exklusive villkorade aktieägartillskott	110 201	77 067	-	55 808	55 501	56 133
Villkorade aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	10 000	10 000
Ackumulerat innehav utan bestämmande inflytande	22 040	15 413	-	16 742	37 750	38 066
Rapport över totalresultat						
Intäkter	3 866	3 703	6 460	5 731	1 044	12 882
Årets resultat	33 134	3 750	-54 422	27 819	-632	292
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	33 134	3 750	-54 422	27 819	-632	292
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande inklusive korrigering föregående år	6 627	750	-15 392	8 346	-316	146
Avyttring av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	1 350	-	-	-
Utdelning utbetald till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
Kassaflöde i sammandrag						
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 149	2 453	-12 764	11 953	-5 609	11 648
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-20 080	-317	-141 544	-118 184	9 590	-24 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	15 039	-2 300	154 106	106 564	-7 000	16 625
Ökning/minskning av likvida medel	108	-164	-192	333	-3 019	4 073

Innehav utan bestämmande inflytande	Svaavalvet AB		VK Projektfastigheter Holding AB		Kvalitena Industrihus Örebro Holding AB	
	0% (41%) Minoriteten utlöst 2021-11-24		50%		30%	

Tkr	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Balansräkning i sammandrag						
Anläggningstillgångar	-	315 117	29 500	27 000	-	42 000
Omsättningstillgångar	-	6 985	779	532	22 930	3 090
Summa tillgångar	0	322 102	30 279	27 532	22 930	45 090
Långfristiga skulder	-	39 420	3 670	2 958	-	1 216
Kortfristiga skulder	-	81 374	14 035	14 548	16	24 608
Summa skulder	0	120 794	17 705	17 506	16	25 824
Nettotillgångar	0	201 308	12 574	10 026	22 914	19 266
Nettotillgångar exklusive villkorade aktieägartillskott	-	101 308	6 174	3 626	8 914	5 266
Villkorade aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	3 200	3 200	4 200	4 200
Ackumulerat innehav utan bestämmande inflytande	-	41 536	6 287	5 013	6 874	5 760
Rapport över totalresultat						
Intäkter	10 890	15 932	1 942	1 967	1 582	2 588
Årets resultat	37 044	374	2 547	1 563	3 648	5 216
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	37 044	374	2 547	1 563	3 648	5 216
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande	15 819	153	1 274	781	1 095	1 565
Avyttring av innehav utan bestämmande inflytande	57 355	-	-	-	-	-
Utdelning utbetald till innehav utan bestämmande	-	5 638	-	-	-	-
Kassaflöde i sammandrag						
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 990	11 944	756	1 187	-329	-439
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3 662	-12 058	-	-765	-48	-31 774
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 062	-7 976	-419	-419	-291	32 279
Ökning/minskning av likvida medel	5 590	-8 090	337	3	-668	66

20220610135334

Innehav utan bestämmande inflytande	Kvalitena Industrihus Umeå AB 33%		Kvalitena Danmark AB 20%	
Tkr	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Balansräkning i sammandrag				
Anläggningstillgångar	-	169 000	-	-
Omsättningstillgångar	100 824	28 197	94	733
Summa tillgångar	100 824	197 197	94	733
Långfristiga skulder	-	14 411	-	-
Kortfristiga skulder	151	94 975	68	699
Summa skulder	151	109 386	68	699
Nettotillgångar	100 673	87 811	26	34
Nettotillgångar exklusive villkorade aktieägartillskott	69 673	56 811	26	34
Villkorade aktieägartillskott från innehav utan bestämmande	10 230	10 230	-	-
Ackumulerat innehav utan bestämmande inflytande	33 222	28 978	6	7
Rapport över totalresultat				
Intäkter	5 384	13 865	-	-
Årets resultat	12 862	26 035	-8	-16
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	12 862	26 035	-8	-16
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande	4 244	8 592	-2	-3
Utdelning utbetald till innehav utan bestämmande	-	-	-	15 329
Kassaflöde i sammandrag				
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-523	2 940	8	-118
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 270	-30 805	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-675	28 200	-	-
Ökning/minskning av likvida medel	72	335	8	-118

Not 19 Andelar i joint venture och intresseföretag

Tkr	Koncern 2021-12-31	Koncern 2020-12-31	Moderbolag 2021-12-31	Moderbolag 2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	601 070	937 932	273 643	403 053
Förvärv	27 914	21 146	16 070	21 109
Lämnade tillskott	87 280	184 604	71 072	163 864
Resultatandel	-46 290	-135 587	-	-
Avyttringar	-159 226	-301 469	-71 432	-159 766
Utdelningar	-4 352	-171 500	-	-
Nedskrivning/återföring nedskrivning	-		-81 791	-154 617
Omklassificeringar	10 305	65 943	-	-
Utgående redovisat värde	**516 702**	**601 070**	**207 561**	**273 643**
Andelar i joint venture				
Barken Bostadsutveckling Fastighets AB	50 193	38 658	10 386	10 386
Green Deer Holding AB	50 243	35 550	-	-
Utgående redovisat värde joint venture	**100 436**	**74 208**	**10 386**	**10 386**
Andelar i intresseföretag				
Swerot Nordic AB	7 570	7 411	7 570	7 411
Nacka Skarpnäs Fastigheter AB	5 916	7 569	5 916	7 500
Fendea AB	177 689	178 595	101 475	101 475
Sportkompaniet Stockholm AB	441	472	441	472
Svenskt Industriflyg AB	21 883	53 037	21 883	53 037
Jitech AB	7 410	6 590	7 410	6 590
Kuststaden Projektutveckling AB	-	51 413	-	25 218
Ebba Braheskolan AB	274	202	25	25
Svenska Samhällsfastigheter AB	-	50 074	-	24 964
Gåno Fastigheter i Enköping AB	-	25	-	25
Scutus Security Group AB	15 000	15 000	15 000	15 000
Broadgate Asset Management AB	11 606	4 667	444	387
KPU Bostadsförvaltning AB	-	28 075	-	27
Fastighets AB Brynäs	-	22 249	-	21 126
Roslagsbils Fastighets AB	32 000	-	32 000	
Våffelbruket AB	5 012	-	5 012	
Aqua-W Fishing & Hunting AB	0	0	-	
Svenska Schakt AB	0	0	-	
Foodster AB	0	0	-	
Norrfordon Holding AB	57 323	39 526	-	
Vin & Spritlagret i Nyköping AB	0	0	-	
Aktiebolaget Södervik Bruk Holding	0	0	-	
Stigtomta Kvarn Nyköping AB	2 066	1 944	-	
Etebra Holding AB	-	645	-	
Partim Holding AB	175	162	-	
Svenska Hyresmaskin AB	0	0	-	
Widforss Shooting AB	581	287	-	
Gnesta Jakt & Fiske AB	201	25	-	
Choki AB	44 031	62 452	-	
Choki International AB	37	36	-	
Sterling Shipping Ltd	27 052		-	
Huntyard & Aqua W AB	0	0	-	
Reserv nedskrivning andelar intresseföretag	-	-3 594	-	
Utgående redovisat värde intresseföretag	**416 265**	**526 862**	**197 175**	**263 257**
Utgående redovisat värde joint venture och intresseföretag	**516 702**	**601 070**	**207 561**	**273 643**

20220610133535

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
Green Deer Holding AB	556980-0153	Stockholm	47	251 401	-201 158	499 176	14 693	50 243
Joint venture				**303 306**	**-202 870**	**499 630**	**26 228**	**100 436**
Swerot Nordic AB	556833-0426	Stockholm	50	13 044	-5 473	24 349	159	7 570
Nacka Skarpnäs Fastigheter AB	556831-3661	Stockholm	50	5 927	-11	0	-1 653	5 916
Fendea AB	556946-9330	Stockholm	48,36	268 056	-90 367	0	-906	177 689
Sterner Stenhus Fastigheter AB	556975-6496	Stockholm	-	-	-	-	-51 450	-
Sportkompaniet Stockholm AB	556349-8871	Stockholm	49	598	-158	-	-31	441
Svenskt Industriflyg AB	556473-2161	Stockholm	50	223 626	-201 744	164 947	-81 155	21 883
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	28 876	464	274
Svenska Samhällsfastigheter AB	559128-6942	Stockholm	-	-	-	-	4 605	-
Gåno Fastigheter I Enköping AB	559175-5615	Enköping	-	-	-	-	2 438	-
Scutus Security Group AB	556910-4663	Stockholm	50	18 829	-3 829	12 734	-	15 000
Broadgate Asset Management AB	556656-3721	Stockholm	44,44	26 713	-15 108	20 617	8 313	11 606
KPU Bostadsförvaltning AB	559228-4458	Oskarshamn	-	-	-	-	35 374	-
Fastighets AB Brynäs	559066-4511	Stockholm	-	-	-	-	8 877	-
Roslagsbils Fastighets AB	556061-3118	Norrtälje	50	48 349	- 16 349	1 408	-	32 000
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	4 438	-	0
Widforss Shooting AB	559132-8538	Sigtuna	50	1 147	-566	2 818	294	581
Chokl AB	559074-7720	Stockholm	49,96	87 468	- 43 437	1 442	-42 556	44 031
Chokl 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				**928 013**	**-511 747**	**507 641**	**-72 518**	**416 266**
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.

2020 Företag	Organisationsnummer/ Säte		Kapitalandel (%)	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Redovisat värde
Barken Bostadsutveckling Fastighets AB	559067-6192	Stockholm	50	143 191	-104 534	3 955	6 237	38 658
Green Deer Holding AB	556980-0153	Stockholm	47	186 016	-150 465	343 418	7 581	35 550
Joint venture				**329 207**	**-254 999**	**347 373**	**13 818**	**74 208**
Swerot Nordic AB	556833-0426	Stockholm	50	14 496	-7 086	30 232	577	7 411
Nacka Skarpnäs Fastigheter AB	556831-3661	Stockholm	50	7 645	-77	0	52	7 569
Fendea AB	556946-9330	Stockholm	48,36	254 396	-75 801	0	77 341	178 595
Sterner Stenhus Fastigheter AB	556975-6496	Stockholm	-	-	-	-	-128 741	-
Skokloster Service AB	556349-8871	Stockholm	49	936	-464	698	-104	472
Svenskt Industriflyg AB	556473-2161	Stockholm	50	362 765	-309 728	153 306	-153 090	53 037
Jitech AB	556382-9927	Tingsryd	30	18 713	-12 123	50 475	-2 001	6 590
Kuststaden Projektutveckling AB	559089-1205	Oskarshamn	8,45	136 823	-85 410	2 653	-21 430	51 413
Ebba Braheskolan AB	559046-8624	Stockholm	50	3 389	-3 187	26 835	-89	202
Svenska Samhällsfastigheter AB	559128-6942	Stockholm	24,4	111 514	-61 440	3 971	15 663	50 074
Fastighets AB Halla	559066-4537	Stockholm	-	-	-	-	-1 146	-
Gårno Fastigheter i Enköping AB	559175-5615	Enköping	49,8	1 554	-1 529	111	-6	25
Scutus AB	556910-4663	Stockholm	50	18 645	-3 645	12 401	-	15 000
Broadgate Asset Management AB	556656-3721	Stockholm	38,68	29 346	-24 679	8 120	377	4 667
KPU Bostadsförvaltning AB	559228-4458	Oskarshamn	10,77	140 591	-112 516	8 385	54 176	28 075
Fastighets AB Brynäs	559066-4511	Stockholm	50	25 828	-3 579	0	1 123	22 249
Aqua-W Fishing & Hunting AB	556753-0877	Stockholm	50	48	-48	0	-	0
Svenska Schakt AB	556375-1154	Stockholm	58,76	5 858	-5 858	108	-	0
Foodster AB	556990-3395	Nyköping	49	1 858	-1 858	3 759	-1 075	0
Norrfordon Holding AB	559020-2486	Umeå	50	157 353	-117 827	284 917	30 539	39 526
Vin & Spritlagret i Nyköping AB	556810-3724	Nyköping	49	659	-659	62	-200	0
Aktiebolaget Södervik Bruk Holding	556437-8791	Katrineholm	50	19	-19	48	-	0
Stigtomta Kvarn Nyköping AB	559002-7362	Nyköping	30	3 125	-1 181	2 808	79	1 944
Etebra Holding AB	559122-2806	Jönköping	30	3 496	-2 852	11 611	274	645
Partim Holding AB	559129-8806	Enköping	50	1 404	-1 243	-	48	162
Svenska Hyresmaskin AB	556982-2611	Järfälla	45	2 425	-2 425	4 441	-	0
Widforss Shooting AB	559132-8538	Sigtuna	50	1 097	-810	2 712	231	287
Choki AB	559074-7720	Stockholm	33,5	75 618	-13 167	512	-22 000	62 452
Choki International AB	559262-2764	Stockholm	36,5	37	-	-	-	37
Gnesta Jakt & Fiske AB	559117-7307	Gnesta	49	1 879	-1 855	2 390	-	24
Huntyard & Aqua W AB	556813-8662	Stockholm	20	-	-	-	-	0
Reserv nedskrivning andelar intresseföretag				-	-3 594	-	-	-3 594
Intresseföretag				**1 381 519**	**-864 658**	**610 570**	**-149 405**	**526 862**
Joint venture och intresseföretag				**1 710 726**	**-1 109 656**	**957 943**	**-135 587**	**601 070**

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

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i joint venture och intresseföretag

Företag	Organisationsnummer/Säte		Kapitalandel (%)	Bokfört värde 2021-12-31
Swerot Nordic AB	556833-0426	Stockholm	50,00	7 570
Nacka Skarpnäs Fastigheter AB	556831-3661	Stockholm	50,00	5 916
Fendea AB	556946-9330	Stockholm	48,36	101 475
Sportkompaniet Stockholm AB	556349-8871	Stockholm	49,00	441
Svenskt Industriflyg AB	556473-2161	Stockholm	50,00	21 883
Jitech AB	556382-9927	Tingsryd	30,00	7 410
Ebba Braheskolan AB	559046-8624	Stockholm	50,00	25
Barken Bostadsutveckling Fastighets AB	559067-6192	Stockholm	50,00	10 386
Scutus Security Group AB	556910-4663	Stockholm	50,00	15 000
Broadgate Asset Management AB	556656-3721	Stockholm	38,68	444
Roslagsbils Fastighets AB	556061-3118	Norrtälje	50,00	32 000
Våffelbruket AB	559298-3810	Ludvika	49,00	5 012
Utgående redovisat värde				**207 561**

20220610135336

Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Tkr	Koncern 2021-12-31	Koncern 2020-12-31	Moderbolag 2021-12-31	Moderbolag 2020-12-31
Ingående redovisat värde	566 480	787 792	317 864	286 020
Förvärv och tillskott	454 201	145 156	435 399	117 819
Värdeförändringar i övrigt total resultat	-84 953	-214 560	-	-
Försäljningar	-83 622	-9 198	-83 546	-9 199
Omklassificeringar	-10 305	-65 934	-	-
Nedskrivningar	-48 534	-76 776	-48 534	-76 776
Återföring nedskrivningar	2 662	-	2 662	-
Utgående redovisat värde	**795 929**	**566 480**	**623 845**	**317 864**

		Koncern 2021-12-31	Moderbolag 2021-12-31
Noterade aktieinnehav	**Antal aktier, kapitalandel**		
Scandi Standard AB (publ)	750 000 st, 1,135%	30 750	30 750
MAHA Energy AB	21 588 327 st, 18,03%	239 630	141 024
Dome Energy AB (publ)	1 735 794 st, 21,35%	5 728	5 728
Dome Energy AB (publ)	31 871 795 st Teckningsoption 5	-	-
Oscar Properties Holding AB	21 367 769 st, 15,79%	244 020	237 473
Oscar Properties Holding AB	3 932 088 st Teckningsoption 1	12 779	-
		532 908	**414 974**

Kvalitenas innehav i Dome Energy 21,35%, är klassificerat som andra långfristiga värdepappersinnehav då inget betydande inflytande finns.

Onoterade aktieinnehav	**Antal aktier, kapitalandel**		
Beyond Clean Water AB	15 950 000 st, 24,43%	0	0
Vimmerby E-Handel AB (publ) i konkurs	5 765 520 st, 10,62%	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%*	0	0
TMPL Solutions AB	3 058 617 st, 1,43%	2 000	2 000
Maribel AS i konkurs	4 400 st, 14,67%	0	0
Ambience Group AB (publ)	1 314 330 st, 16,33%	0	0
Source Energy AS	15 179 st, 26,1%	59 634	59 634
Matera Retail Group AB	166 855 913 st, 18,69%	31 632	31 632
Icon Technology Inc	316 458 st	12 439	12 439
Nordiska Kreditmarknadsaktiebolaget (publ)	2 522 467 st, 5,45%	16 897	16 897
Kuststaden Holding AB	4 322 165 st, 8,02%	2	2
Odelco AB	200 st, 16,67%	1 625	-
HUSKIWEAR AB	39 st, 7,57%	2 016	-
Absorb AB	344 060 st, 8,72%	170	-
Förvaltningsaktiebolaget Svenska Verksamhetsfastigheter	2 500 st, 5%	50 340	-
		178 305	**124 154**

* Rösträttsandel 22,06%

Kvalitenas innehav i Source Energy AS 26,1% och Beyond Clean Water AB 24,4% är klassificerat som andra långfristiga värdepappersinnehav då inget betydande inflytande finns. Kvalitenas innehav i Apikal Holding AB 100% är klassificerat som andra långfristiga värdepappersinnehav då innehavet bedöms vara kortsiktigt innehav överstigande 20%.

Avseende onoterade aktieinnehav med ett redovisat värde om 178 305 tkr har tillförlitliga verkliga värden ej varit möjliga att få fram varför de anses motsvaras av anskaffningsvärdena efter avdrag för eventuell nedskrivning.

Övriga långfristiga värdepappersinnehav	**Nominellt belopp,andel**		
Andelar i räntebärande obligationslån	Nominellt belopp 70 000 tkr	70 000	70 000
Andel i konvertibelt skuldebrev	Nominellt belopp 8 367 tkr	8 366	8 366
Andel i bostadsrättsförening	Andel i bostadsrättsförening 2,1981%	6 350	6 350
Utgående redovisat värde		**795 929**	**623 845**

Not 21 Övriga långfristiga fordringar

Tkr	Koncern 2021-12-31	Koncern 2020-12-31	Moderbolag 2021-12-31	Moderbolag 2020-12-31
Ingående redovisat värde	89 515	20 438	37 909	-
Årets amorteringar	-23 443	-90 000	-23 360	-90 000
Årets utlåning	177 393	290 259	171 521	273 620
Kapitalisering ränta	11 297	-	11 297	-
Lämnade depositioner, förskott	13 113	22	-	-
Fordran tilläggsköpeskilling försäljning intressebolag	-51 450	51 450	-	-
Konvertering fordran förvärv aktier och konvertibler	-16 367	-42 428	-16 367	-42 428
Avräkning fordran förvärv aktier och lämnade aktieägartillskott	-	-77 000	-	-68 000
Avyttring koncernföretag	-45	-	-	-
Nedskrivning fordran	-938	-2 785	-938	-2 785
Omklassificering fordran intressebolag	-61 136	-	-61 136	-
Omklassificering	-76 038	-60 441	-70 248	-32 498
Utgående redovisat värde	**61 902**	**89 515**	**48 677**	**37 909**
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	61 902	89 515	48 677	37 909
Kortfristiga lån till övriga	111 855	85 818	103 987	83 739
Upplupen ränta lån till övriga	3 336	8 611	3 099	8 575
Summa lång- och kortfristiga lån till övriga	**177 093**	**183 944**	**155 763**	**130 223**

Not 22 Fordringar hos joint venture och intresseföretag

Tkr	Koncern 2021-12-31	Koncern 2020-12-31	Moderbolag 2021-12-31	Moderbolag 2020-12-31
Långfristiga fordringar				
Ingående redovisat värde	349 625	397 957	254 554	318 252
Tillkommande fordringar	171 018	110 664	29 290	90 945
Avgående fordringar	-213 710	-189 127	-146 717	-154 643
Omklassificering	61 136	30 131	61 136	-
Utgående redovisat värde	**368 069**	**349 625**	**198 263**	**254 554**
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	368 069	349 625	198 263	254 554
Kortfristiga fordringar hos joint venture och intresseföretag	77 142	3 465	172	-
Upplupen ränta fordringar hos joint venture och intresseföretag	32 872	23 063	22 835	13 783
Summa fordringar hos joint venture och intresseföretag	**478 083**	**376 153**	**221 270**	**268 337**

20220610133537

Not 23 Fordringar hos koncernföretag

Tkr	Koncern 2021-12-31	Koncern 2020-12-31	Moderbolag 2021-12-31	Moderbolag 2020-12-31
Långfristiga fordringar				
Ingående redovisat värde	823 846	1 200 922	1 147 272	1 687 570
Tillkommande fordringar	70 232	98 921	389 130	228 030
Avgående fordringar	-50 626	-475 997	-232 774	-768 328
Valutakursdifferens	-	-	2 959	-
Utgående redovisat värde	**843 452**	**823 846**	**1 306 587**	**1 147 272**

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	843 452	823 846	1 306 587	1 147 272
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	-	589	46 706	255 238
Upplupen ränta fordringar hos koncernföretag	-	-	2 773	1 811
Summa fordringar hos koncernföretag	**843 452**	**824 435**	**1 356 066**	**1 404 321**

Not 24 Övriga kortfristiga fordringar

Tkr	Koncern 2021-12-31	Koncern 2020-12-31	Moderbolag 2021-12-31	Moderbolag 2020-12-31
Avräkning skatter och avgifter	346	1 859	0	0
Skattefordran	2 305	2 205	-	-
Mervärdesskattefordran	3 215	4 120	-	-
Utlåning kortfristig del	111 855	85 818	103 987	83 739
Fordran vid slutligt fränträdesbokslut	24 510	10 430	24 510	10 430
Övriga kortfristiga fordringar	4 452	6 233	2 123	1 130
Utgående redovisat värde	**146 683**	**110 665**	**130 620**	**95 299**

Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tkr	Koncern 2021-12-31	Koncern 2020-12-31	Moderbolag 2021-12-31	Moderbolag 2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	4 167	2 702	33	19
Förutbetalda tomträttsavgälder	65	767	-	-
Förutbetalda fastighetskostnader	17 319	15 185	-	-
Förutbetalda hyresrabatter	-	3 607	-	-
Förutbetalda räntekostnader	-	549	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	10 648	3 261	505	350
Upplupna ränteintäkter	37 355	31 675	29 854	24 169
Upplupna hyresintäkter	-	3	-	-
Övriga upplupna intäkter	-	7 477	-	46
Utgående redovisat värde	**69 554**	**65 226**	**30 392**	**24 584**

Not 26 Eget kapital

	Utestående aktier	Registrerade aktier
Antal aktier vid årets ingång	5 000	5 000
Antal aktier vid årets utgång	**5 000**	**5 000**

Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie.
En akties kvotvärde uppgår till 100 kr.
Till årsstämman 2022 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 2021	**161 092**
Finansiella tillgångar som kan säljas	
Omvärdering - brutto	-74 018
Tillgångar överförda till årets resulat vid försäljning	-10 935
Uppskjuten skatt	17 500
Förändring finansiella tillgångar som kan säljas	-67 453
Omräkningsdifferens utlandsverksverksamhet	46 793
Övrigt totalresultat	**-20 660**
Per 31 december 2021	**140 432**

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.

20220610135338

Not 27 Upplåning, räntebärande skulder

Tkr	Koncern 2021-12-31	Koncern 2020-12-31	Moderbolag 2021-12-31	Moderbolag 2020-12-31
Långfristiga räntebärande skulder				
Obligationslån	-	800 000	-	800 000
Lån från banker och övriga kreditinstitut	1 806 312	1 575 294	-	-
Övriga räntebärande skulder	1 902	22 155	-	10 000
Periodiserade låneutgifter	-17 135	-18 049	-	-4 125
Summa räntebärande långfristig upplåning	**1 791 079**	**2 379 400**	**0**	**805 875**
Kortfristiga räntebärande skulder				
Obligationslån	800 000	340 000	800 000	340 000
Lån från banker och övriga kreditinstitut	434 545	1 174 094	-	-
Checkräkningskredit och byggnadskreditiv	70 168	170 188	70 168	84 376
Övriga räntebärande skulder	185 331	279 590	183 776	270 440
Periodiserade ränteutgifter	-6 696	-13 665	-4 125	-9 600
Summa räntebärande kortfristig upplåning	**1 483 348**	**1 950 207**	**1 049 818**	**685 216**
Summa räntebärande skulder	**3 274 427**	**4 329 607**	**1 049 818**	**1 491 091**
Kreditfacilitet				
Checkräkningskredit beviljat belopp	150 000	126 796	150 000	126 796
Byggnadskreditiv beviljat belopp	-	154 000	-	-

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 3 274 mkr (4 330). I enlighet med Bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 24 mkr (32) av de räntebärande skulderna redovisats som periodiserade låneutgifter. Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 3 298 mkr (4 361), motsvarande en belåningsgrad om 47,9 procent (62,9). Räntebärande skulder består av skulder till kreditinstitut om 2 015 mkr (2 749), obligationslån om 800 mkr (1 140), checkräkningskrediter och byggnadskreditiv om 70 mkr (170) samt övriga räntebärande skulder om 413 mkr (302). Räntebärande lån utgör Kvalitena koncernens huvudsakliga finansieringskälla. Kvalitena har utgivit obligationslån om totalt 800 mkr. Obligationslånen löper med en räntesats om 6,00% plus Stibor 3M. Räntebindning samt kapitalbindningsstruktur för räntebärande skulder framgår i not 3.

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncern

Tkr	2020-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar: Förvärv dotterbolag	Försäljning dotterbolag	Låneavgifter	Övriga poster	2021-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	2 379 400	544 211	-	-	-12 688	-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**

Tkr	2019-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar: Förvärv dotterbolag	Försäljning dotterbolag	Låneavgifter	Övriga poster	2020-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	2 644 155	-373 190	428 420	-130 283	8 406	-199 108	2 379 400
Kortfristiga räntebärande skulder	1 203 547	392 719	224 842	-	13 890	115 209	1 950 207
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**3 847 702**	**19 529**	**654 262**	**-130 283**	**22 296**	**-83 899**	**4 329 607**

Moderbolaget

Tkr	2020-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar: 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**

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

Not 28 Övriga långfristiga skulder

Tkr	Koncern 2021-12-31	Koncern 2020-12-31	Moderbolag 2021-12-31	Moderbolag 2020-12-31
Övriga långfristiga skulder				
Ingående redovisat värde	3 836	6 801	-	-
Tillkommande skulder	-	385	-	-
Avgående skulder	-1 887	-3 021	-	-
Avyttrade koncernföretag	-65	-329	-	-
Utgående redovisat värde	**1 884**	**3 836**	**0**	**0**
Varav skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	-	-	-	-

Not 29 Skulder till koncernföretag

Tkr	Koncern 2021-12-31	Koncern 2020-12-31	Moderbolag 2021-12-31	Moderbolag 2020-12-31
Långfristiga skulder				
Ingående redovisat värde	-	-	-	-
Tillkommande skulder	-	-	280 000	-
Avgående skulder	-	-	-	-
Utgående redovisat värde	**0**	**0**	**280 000**	**0**
Moderbolagets skuld till koncernföretag avser lån från Hedvig Eleonora Förvaltnings AB.				
Varav skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	-	-	-	-
Specifikation av totala lång- och kortfristiga skulder till koncernföretag				
Långfristiga skulder till koncernföretag	-	-	280 000	-
Kortfristiga skulder till koncernföretag	-	-	576 370	281 208
Upplupen ränta skulder till koncernföretag	-	-	-	-
Summa skulder till koncernföretag	**0**	**0**	**856 370**	**281 208**

Not 30 Övriga avsättningar

Övriga avsättningar avser lämnade driftsnettogarantier i samband med transaktioner med ett bedömt åtagande om 18 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 134,3 mkr (189,5), 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 2021 till 693,8 mkr (664,8). Moderbolagets skattemässiga underskottsavdrag exklusive underskott på grund av ränteavdragsbegränsningar uppgår till 474,4 mkr (476,6), vilket inte har värderats. Uppskjuten skatt inkluderar skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässiga värde (temporär skillnad). Fastigheternas skattemässiga värde uppgår till 2 004,7 mkr (2 530,4) och den temporära skillnaden uppgår till 1 625,6 mkr (2 803,6). Med beaktande av förvärvade temporära skillnader uppgår beloppet till 906,7 mkr (1 256,1). Uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader har beräknats till 20,6 procent (20,6).

Uppskjuten skattefordran

Tkr	Koncern 2021-12-31	Koncern 2020-12-31
Skatt avseende:		
Skattemässiga underskott i koncernföretag:		
Ingående balans	29 906	30 763
Förvärv koncernföretag	-	1 452
Försäljning koncernföretag	-14	-
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	1 377	-
Förändring i resultaträkningen	-8 553	-2 309
Utgående redovisat värde	**22 716**	**29 906**
Räntor med avdragsbegränsning		
Ingående balans	9 122	8 104
Förändring i resultaträkningen	-4 178	1 018
Utgående redovisat värde	**4 944**	**9 122**
Utgående redovisat värde	**27 660**	**39 028**

20220610135339

Uppskjuten skatteskuld

Tkr	Koncern 2021-12-31	Koncern 2020-12-31
Skatt avseende:		
Obeskattade reserver i koncernföretag		
Ingående balans	-1 420	-1 604
Förvärv koncernföretag	-	-160
Avyttring koncernföretag	464	323
Förändring i resultaträkningen	775	21
Utgående redovisat värde	**-182**	**-1 420**
Skillnaden mellan fastigheternas skattemässiga restvärde och verkligt värde		
Ingående balans	-261 622	-276 682
Avyttring koncernföretag	46 911	29 516
Förändring i resultaträkningen	27 961	-14 456
Utgående redovisat värde	**-186 750**	**-261 622**
Skillnaden mellan finansiella instruments, upptagna i övrigt total resultat, bokförda värde och verkligt värde		
Ingående balans	-41 795	-89 333
Förändring i övrigt totalresultat	17 500	47 539
Utgående redovisat värde	**-24 294**	**-41 795**
Summa utgående redovisat värde	**-211 226**	**-304 837**
Uppskjuten skatteskuld netto redovisat värde	**-183 566**	**-265 809**

Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	Koncern 2021-12-31	Koncern 2020-12-31	Moderbolag 2021-12-31	Moderbolag 2020-12-31
Upplupna lönerelaterade kostnader	5 053	3 509	225	-
Upplupna räntor	22 228	28 374	13 891	23 029
Upplupna fastighetskostnader och lagfart	25 341	21 669	18 743	-
Förutbetalda hyresintäkter	26 295	51 814	-	-
Övriga poster	35 345	32 116	37 688	30 030
Summa	**114 262**	**137 482**	**70 546**	**53 059**

Not 33 Ställda säkerheter

Tkr	Koncern 2021-12-31	Koncern 2020-12-31	Moderbolag 2021-12-31	Moderbolag 2020-12-31
Säkerheter för kreditfaciliteter, räntebärande skulder				
Fastighetsinteckningar	2 133 267	2 853 194	-	-
Övriga säkerheter fastighet överlåtelseavtal	28 200	-		
Företagsinteckningar	2 650	2 650	150	150
Andelar i koncernföretag	911 733	1 183 041	48 413	5 877
Andelar i joint venture och intresseföretag	50 193	33 281	10 386	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	340 912	223 387	275 969	145 329
Obligationslån eget innehav	-	332 000	-	332 000
Tillgångar belastade med äganderättsförebehåll	405	809	-	-
Kassa och bank	21 493	15 000	-	-
	3 488 852	**4 643 362**	**334 918**	**483 356**

Not 34 Eventualförpliktelser

Tkr	Koncern 2021-12-31	Koncern 2020-12-31	Moderbolag 2021-12-31	Moderbolag 2020-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	-	-	1 556 400	2 150 373
Borgensförbindelser till förmån för joint venture och intresseföretag	93 423	279 651	90 073	276 301
Övriga borgensförbindelser	55 250	26 354	55 250	26 354
	148 673	**306 005**	**1 701 723**	**2 453 027**

Not 35 Kassaflödesanalys

Tkr	Koncern 2021	Koncern 2020	Moderbolag 2021	Moderbolag 2020
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys				
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	13 140	4 146	67	6
Nedskrivning av fordringar	375	3 320	-	1 368
Avskrivning av skulder	-	-1 690	-	-
Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag	46 290	135 587	-	-
Resultat i samband med försäljning (förvärv) av tillgångar i dotterföretag	-	-11	-	-
Resultat i samband med försäljning av tillgångar i koncernen	-2 168	-740	-	-
	57 637	**140 612**	**67**	**1 374**

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

Förvärvade tillgångar och skulder:		
Förvaltningsfastigheter	-	-1 244 200
Inventarier	-	-6 269
Andra långfristiga fordringar	-	-1 452
Rörelsefordringar	-	-24 456
Likvida medel	-	-11 398
Uppskjutna skatteskulder	-	160
Långfristiga skulder	-	675 358
Kortfristiga rörelseskulder	-	24 491
Summa nettotillgångar	**0**	**-587 766**
Avgår: Säljarreverser och ej reglerad köpeskilling	-	10 000
Tillkommer: Lösen lån	-	-31 095
Avgår: Amortering fordran koncernföretag	-	433 996
Avgår: Amortering fordran intresseföretag	-	68 000
Avgår: Inlåning/tillskott minoritetsägare	-	5 000
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	-	11 398
Påverkan på likvida medel	**0**	**-90 467**

Försäljning av tillgångar via dotterföretag

Nettolikviden bestod av följande poster:		
Avyttrade tillgångar och skulder:		
Förvaltningsfastigheter	2 356 260	568 500
Finansiella anläggningstillgångar	45	-
Rörelsefordringar	71 836	10 748
Likvida medel	22 848	328
Uppskjutna skatteskulder	-449	-323
Långfristiga skulder och kortfristiga räntebärande skulder	-1 022 035	-248 707
Kortfristiga rörelseskulder	-300 675	-7 549
Summa nettotillgångar	**1 127 830**	**322 997**
Avgår: Säljarrevers och ej reglerad skuld sålt bolag	-202 655	-41
Avgår: Andel i intressebolag	-32 000	-
Avgår: Andel i övriga bolag	-227 400	-9
Avgår: Likvida medel i den avyttrade enheten	-22 848	-328
Tillkommer: Fordran/skuld sålda bolag reglerade	118 323	109 412
Resultat i samband med försäljning av tillgångar i dotterbolag	25 141	13 497
Påverkan på likvida medel	**786 391**	**445 528**

20220610135540

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	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Fordringar hos koncernföretag	843 452	824 435				
Fordringar hos joint venture och intresseföretag	445 211	353 090				
Andra långfristiga värdepappersinnehav			795 929	566 480		
Andra långfristiga fordringar	61 902	89 515				
Kundfordringar	95 717	60 284				
Övriga fordringar	146 683	110 665				
Upplupna intäkter	37 355	39 154				
Likvida medel	244 788	127 063				
Räntebärande skulder					-3 308 336	-4 376 476
Övriga långfristiga skulder					-1 884	-3 836
Leverantörsskulder					-39 914	-64 079
Skulder till joint venture och intresseföretag					-80 635	-31 675
Övriga skulder					-85 670	-130 213
Upplupna kostnader					-87 967	-85 668
Summa	**1 875 108**	**1 604 206**	**795 929**	**566 480**	**-3 604 406**	**-4 691 947**

Moderbolag Tkr	Lånefordringar och kundfordringar		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Fordringar hos koncernföretag	1 353 293	1 402 510		
Fordringar hos joint venture och intresseföretag	198 435	264 554		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	623 845	317 864		
Andra långfristiga fordringar	48 677	37 909		
Kundfordringar	25 562	3 073		
Övriga fordringar	130 620	95 299		
Upplupna intäkter	29 854	24 215		
Kassa och bank	27 960	92 296		
Räntebärande skulder			-1 058 429	-1 513 767
Leverantörsskulder			-3 844	-4 730
Skulder till koncernföretag			-856 370	-281 208
Skulder till joint venture och intresseföretag			-79 576	-30 666
Övriga skulder			-75 769	-117 755
Upplupna kostnader			-70 546	-63 059
Summa	**2 438 246**	**2 227 720**	**-2 144 534**	**-2 001 185**

Verkliga värden
Det redovisade värdet för långfristiga fastförräntade lån bedöms avvika från det verkliga värdet. Värdeavvikelsen uppgår till för koncernen 10,1 mkr (15,2) och för moderbolaget 4,5 mkr (9,0) se not 3. Övriga långfristiga skulder löper med rörlig ränta som bedöms vara marknadsmässig och således bedömer Kvalitena att inga väsentliga skillnader mellan redovisat belopp och verkligt värde föreligger. Finansiella tillgångar värderade till verkliga värden via resultaträkningen, dvs. derivat värderas i enlighet med nivå 2. Finansiella tillgångar som kan säljas värderas i enlighet med nivå 1.

Verkligt värde för finansiella instrument 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.

Not 37 Händelser efter balansdagen

Förvärv

• Kvalitenas dotterbolag i USA har efter periodens utgång förvärvat 42 fastigheter i USA. Fastigheterna har en uthyrningsbar area på närmare 65 000 kvm och ett marknadsvärde på över 1,1 miljarder kronor.

Avyttringar

• Kvalitena har efter periodens utgång avyttrat och fränträtt en fastighet i Uppsala om cirka 3 300 kvadratmeter uthyrbar area med en byggrätt för bostäder. Försäljningen har gjorts genom en bolagstransaktion.

• Kvalitena har efter periodens utgång 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.

Finansiering

• Kvalitena har efter periodens utgång refinansierat samtliga juniora bankkrediter i underkoncernen Hedvig Eleonora Holding AB genom en omläggning av befintligt lån om 200 mkr. Lånet förlängdes på fem år och med förbättrade villkor.

Covid

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

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	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen						
Närståenderelation						
Moderföretag	-	-	15 696	24 275	-29 186	-28 552
Övriga koncernföretag			591	507		
Joint venture och intresseföretag	29 744	35 092	15 857	17 426	-11 766	-23 317
Joint venture och intresseföretag			-1 662	-654		
Nyckelpersoner i ledande ställning	10 745	1 732	-8 356	-4 745	-3 958	-
Summa	**40 489**	**36 824**	**22 126**	**36 809**	**-44 910**	**-51 869**
Moderbolaget						
Närståenderelation						
Moderföretag			15 696	24 275	-29 186	-462 548
Dotterföretag	196	335	16 601	17 961		
Dotterföretag			-3 776	-3 262	-9 875	-
Joint venture och intresseföretag	550	5 384	9 830	13 624		
Joint venture och intresseföretag			-1 621	-304	-8 464	-88 596
Nyckelpersoner i ledande ställning	10 050	1 000	-8 356	-4 745	-19 298	-
Summa	**10 796**	**6 719**	**28 374**	**47 549**	**-66 823**	**-551 144**

Tkr	Fordringar hos närstående		Skulder till närstående	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen				
Närståenderelation				
Moderföretag och övriga koncernföretag	866 729	837 125		
Joint venture och intresseföretag	462 398	377 626	-81 793	-35 363
Nyckelpersoner i ledande ställning	-	-	-56 138	-93 408
Summa	**1 329 127**	**1 214 751**	**-137 931**	**-128 771**
Moderbolaget				
Närståenderelation				
Moderföretag	809 212	797 884		
Dotterföretag	544 082	604 627	-856 370	-281 208
Joint venture och intresseföretag	198 436	254 593	-80 520	-33 921
Nyckelpersoner i ledande ställning			-56 138	-93 408
Summa	**1 551 730**	**1 657 104**	**-993 028**	**-408 537**

Transaktioner med närstående parter sker på marknadsmässige villkor. Ovanstående transaktioner har skett med närstående parter. Försäljning av varor och tjänster till närstående (joint venture och intressebolag), 29,7 mkr, avser 28,3 mkr hyra för lokaler samt 1,4 mkr ersättning för förvaltnings- och rådgivningstjänster samt finansiella tjänster. Försäljning till övriga närstående om totalt 10,7 mkr avser överlåtelse av aktier till styrelseledamot. 10,0 mkr, samt hyror från styrelseledamöter och ledande befattningshavare om 0,7 mkr. Inköp från närstående 44,9 mkr avser 29,2 mkr arvode och hyra konstverk till moderbolaget, 1,3 mkr byggtjänster, övriga tjänster 10,5 mkr samt förvärv aktier från styrelseledamot och VD 4,0 mkr. Kvalitena AB (publ) har dessutom förvärvat andelar i dotterbolag från styrelseledamot och tidigare VD om 15,3 mkr. Skulder till ledande befattningshavare uppgår till 56 mkr och ränta på dessa lån uppgår till 8,4 mkr. Beträffande styrelse, VD och övriga befattningshavares löner och andra ersättningar, kostnader och avtal som avser pensioner och liknande förmåner samt avtal angående avgångsvederlag, se not 6.

20220610135341

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 2022

Seth Lieberman
Ordförande

Per Gustaf Ekbom

Hans Eckerström

Harald Pousette
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/5 2022

Rådek AB

Johan Rudengren
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Kristina Englund

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	2 130 372 956
Årets resultat	2 542 301
Kronor	2 132 915 256

Styrelsen föreslår att:

I ny räkning överföres	2 132 915 256
Kronor	2 132 915 256

20220610135342

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 2021.

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 2021 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden
Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter
Se förvaltningsberättelsen sidorna 2 - 6, not 15, not 39 och redovisningsprinciper på sidorna 18 - 24 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar av området.

Beskrivning av området
Förvaltningsfastigheterna redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade verkliga värdet uppgår till 3 630 MSEK per den 31 december 2021, vilket motsvarar 53 procent av koncernens totala tillgångar. Det totala fastighetsbeståndet är närmast uteslutande baserat på en extern värdering av respektive fastighet. Värderingarna är i huvudsak värderade enligt kassaflödesmodellen. Denna värdering baseras på bedömningar avseende bland annat marknadens avkastningskrav, framtida driftsnetton, uthyrningsgrad och hyresnivåer. Betydelsen av de uppskattningar och bedömningar som ingår i att fastställa det verkliga värdet, tillsammans med det faktum att endast en mindre procentuell skillnad i de enskilda fastigheternas värderingsparametrar kan leda till väsentliga felaktigheter, gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.

Hur området har beaktats i revisionen
Vi har i vår revision genomfört en fördjupad granskning av värderingen av förvaltningsfastigheterna. Fastighetsbeståndet är avkastningsvärderat enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastning har bedömts på individuell nivå. Det har bland annat inneburit att vi granskat de uppgifter som legat till grund för värderingarna i form intäkter och driftskostnader samt antagande om värdet av nya hyresnivåer när avtalen sätts om. Vi har vidare låtit extern sakkunnig part låtit granska ett urval av de mest väsentliga fastigheternas värderingar samt dess beräkningsgrunder. I denna process har det ingått att bedöma vakansgrad, direktavkastningskrav, kalkylränta samt driftskostnader med beaktande av de förutsättningar som föreligger på respektive lokala marknad där aktuell fastighet är belägen. Vi har slutligen bedömt om lämnade upplysningar i årsredovisningen är ändamålsenliga.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.
Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta

20220610135543

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.
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 2021 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

20220610135344

innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 2021.
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.

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 ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och näraliggande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och 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 en teknisk validering av Esef-rapporten, dvs. om filen som innehåller Esef-rapporten uppfyller den tekniska specifikation som anges i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

20220610135345

Rådek AB som är en medlem av Baker Tilly Sverige, Box 4082, 630 04 Eskilstuna, utsågs till Kvalitena AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 29 juni 2021 och har varit bolagets revisor sedan 2018.

Eskilstuna den 30 maj 2022

Rådek AB

Johan Rudengren

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Kristina Englund