

Styrelsen för
Kvalitena Sutaren 14 AB

Org.nr 556972-1193

avger härmed

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2020–31 december 2020

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman 2021-06-18. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 18/6 2021


Jonas Vestin

Kvalitena Sutaren 14 AB

Org.nr 556972-1193

2021062800741

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2020–31 december 2020

Styrelsen för Kvalitena Sutaren 14 AB avger härmed följande årsredovisning.

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

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor (kr).

Kvalitena Sutaren 14 AB

Org.nr 556972-1193

2021062800742

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Bolaget skall bedriva fastighetsförvaltning samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget har sitt säte i Stockholms kommun. Bolaget ägar och förvaltar industrifastigheten Helsingborg Sutaren 14 från slutet av december 2017.

Koncernförhållande

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Kvalitena AB (publ), 556527-3314, med säte i Lidköping. Kvalitena AB (publ), 556527-3314, upprättar koncernredovisning.

Investeringar

Under året har inga investeringar gjorts.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

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

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

Övriga upplysningar


Anställda och personalkostnader

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

Väsentliga händelser under året

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

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Bolagets fastighet är till delar vakant. Bolaget arbetar fortlöpande med uthyrning av vakanta ytor vilket under året kommer att vara en prioriterad del av verksamheten. 

Kvalitena Sutaren 14 AB

Org.nr 556972-1193

2021062800743

Miljöpåverkan

Bolaget och dess dotterbolags 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	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	916 332	15 902	1 065	34	-
Resultat efter finansnetto (tkr)	-9 192	8 648	-4 923	-43 505	-2 344
Rörelsemarginal (%)	Neg	66,0	Neg	Neg	Neg
Avkastning på eget kapital (%)	Neg	82,4	Neg	Neg	Neg
Balansomslutning (tkr)	52 485	60 114	53 482	61 387	51 468
Soliditet (%)	0,0	10,0	2,0	3,2	0,4
Antal anställda	0	0	0	0	0

Förslag till behandling av resultat

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultatmedel

Balanserat resultat	5 175 680
Årets resultat	-5 815 070
	-639 390

behandlas så att

lanspråktagande av uppskrivningsfond för täckande av förlust
i ny räkning överföres

639 390

-639 390

0

€

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		916 332	840 034
Övriga intäkter		-	15 061 922
	3,4	916 332	15 901 956
Rörelsens kostnader			
Direkta fastighetskostnader	5	-1 829 190	-2 480 470
Övriga externa kostnader	6	-421 794	-932 513
Avskrivningar av materialla anläggningstillgångar		-5 480 352	-2 006 673
	7	-7 731 336	-5 419 656
Rörelseresultat		-6 815 004	10 482 300
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	126 129	96 970
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 503 486	-1 931 017
Summa resultat från finansiella poster		-2 377 357	-1 834 047
Resultat efter finansiella poster		-9 192 361	8 648 253
Lämnat koncernbidrag		-	-3 950 000
Erhållet koncernbidrag		2 400 000	-
Resultat före skatt		-6 792 361	4 698 253
Skatt	10	977 291	288 400
Årets resultat		-5 815 070	4 986 653

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Kvalitena Sutaren 14 AB

Org.nr 556972-1193

2021062800745

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	11		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	12	45 000 000	50 480 352
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	13	-	-
Summa anläggningstillgångar		45 000 000	50 480 352
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hysesfordringar	14	522 800	228 264
Fordringar hos koncernföretag		6 656 597	8 292 618
Övriga kortfristiga fordringar		276 524	818 974
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2 949	-
		7 458 870	9 339 856
Kassa och bank		26 662	293 735
Summa omsättningstillgångar		7 485 532	9 633 591
Summa tillgångar		52 485 532	60 113 943

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	11		
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital, 50 000 st aktier		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	16	827 236	827 236
		877 236	877 236
<u>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</u>			
Balanserat resultat		5 175 680	189 028
Årets resultat		-5 815 070	4 986 652
		-639 390	5 175 680
Summa eget kapital		237 846	6 052 916
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	10	5 639 395	6 633 200
Summa avsättningar		5 639 395	6 633 200
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	44 200 000	46 000 000
Summa långfristiga skulder		44 200 000	46 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	900 000	-
Leverantörsskulder		773 488	864 811
Skulder till koncernföretag		-	-
Aktuella Skatteskulder		277 367	143 784
Övriga kortfristiga skulder		-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	457 436	419 232
Summa kortfristiga skulder		2 408 291	1 427 827
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 485 532	60 113 943

Kvalitena Sutaren 14 AB

Org.nr 556972-1193

2021062800747

Rapport över förändring eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskrivnings- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2019-01-01	50 000	827 236	5 111 600	-4 922 572	1 066 264
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma			-4 922 572	4 922 572	0
Årets resultat				4 986 652	4 986 652
Utgående eget kapital, 2019-12-31	50 000	827 236	189 028	4 986 652	6 052 916
Ingående eget kapital, 2020-01-01	50 000	827 236	189 028	4 986 652	6 052 916
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma			4 986 652	-4 986 652	0
Årets resultat				-5 815 070	-5 815 070
Utgående eget kapital, 2020-12-31	50 000	827 236	5 175 680	-5 815 070	237 846

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

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

Uppskrivningsfond

Uppskrivningsfonden utgör en del av bundet eget kapital och får endast användas för täckning av förlust samt ökning av aktiekapitalet genom fond-/nyemission.

Minskning av uppskrivningsfonden får endast ske för ovan angivna användning samt att den del av uppskrivningsfonden som motsvarar avskrivning eller nedskrivning överförs till fritt eget kapital eller den del av uppskrivningsfonden som motsvarar avyttrad tillgång överförs till fritt eget kapital.

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.

54

Kvalitena Sutaren 14 AB

Org.nr 556972-1193

2021062800748

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		-6 815 004	10 482 300
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		5 480 352	-13 054 994
Erlagd ränta		-2 551 122	-1 634 166
Erhållen ränta		971	2 970
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		-3 884 803	-4 203 890
Justeringar av rörelsekapital			
Ökning/Minskning av kortfristiga fordringar		4 406 144	181 490
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder		111 586	652 577
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		632 927	-3 369 823
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Investering i befintlig fastighet		-	-1 646 127
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-1 646 127
Kassaflöde från finansieringsverksamhet			
Upptagna lån koncernföretag		-	-11 245 000
Upptagna räntebärande skulder		-	26 000 000
Amortering räntebärande skulder		-900 000	-9 550 000
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-900 000	5 205 000
Årets kassaflöde		-267 073	189 050
Likvida medel i början av året		293 735	104 686
		<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut		26 662	293 735

89

Kvalitena Sutaren 14 AB

Org.nr 556972-1193

2021062800749

Tilläggsupplysningar

Allmän information

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 25 maj 2021 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande.

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.

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 som 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.

Kvalitena Sutaren 14 AB

Org.nr 556972-1193

2021062800750

Intäktsredovisning

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

Hysesintäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt. Bolagets hyresintäkter betraktas som operationella leasingavtal.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen av 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.

Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

Fastighetskostnader

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

Övriga externa kostnader

Utgörs av kostnader för administration av företaget och dess dotterbolag.

Finansiella intäkter och kostnader

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

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 realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter. ^{sv}

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 saldon genom nettobetalingar.

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.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter, mark och/eller byggnader, som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestebring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Avskrivning beräknas enligt följande:

Förvaltningsfastighet, byggnad

Antal år

25

27

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 realisera, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

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

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Fordringar

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

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre. 84

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 upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

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 och underskott.

Not 3 Intäkter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Hysesintäkter	916 332	840 034
Övriga intäkter	-	15 061 922
Summa intäkter	916 332	15 901 956

Not 4 Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten löper oftast på 3 - 5 år. I periodens resultat ingår avgifter avseende hyra med tillägg för exempelvis värme, fastighetsskatt samt el.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	2020-12-31	2019-12-31
Mindre än 1 år	942 717	-
1 - 5 år	2 509 908	8 256 917
Mer än 5 år	-	650 000
Framtida hyresinbetalningar	3 452 625	8 906 917

Not 5	Direkta fastighetskostnader	
	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
El och värmekostnader	-861 931	-1 369 276
Övriga driftskostnader	-594 335	-521 754
Underhåll	-57 845	-208 602
Fastighetsskatt	-214 070	-214 070
Övriga fastighetskostnader	-101 010	-166 767
Summa direkta fastighetskostnader	-1 829 190	-2 480 470

Not 6	Ersättning till revisorer	
	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Rådek AB		
Revisionsuppdrag	-25 466	-32 548
Summa revisionskostnader	-25 466	-32 548

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

Not 7	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	
	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31

Under året har inga koncerninterna inköp eller försäljningar ägt rum.

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	125 158	94 000
Övrigt	971	2 970
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	126 129	96 970

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader, räntebärande skulder	-2 500 619	-1 670 758
Räntekostnader, koncernföretag	-	-
Övriga räntekostnader	-2 867	-259
Övrigt	-	-260 000
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 503 486	-1 931 017

Not 10 Inkomstskatt

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2020 är följande:

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	-16 514	-
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	993 805	288 400
Summa redovisad skatt	977 291	288 400

Avstämning av effektiv skattesats	2020	2019
Resultat före skatt	-6 792 361	4 698 253
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	1 453 565	-1 005 426
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-440 359	-235 792
Under året utnyttjade underskottsavdrag som tidigare inte redovisats som en tillgång	2 677	1 540 818
Skatteeffekt omvärdering uppskjuten skatt 21,4 till 20,6%	-38 591	-11 200
Summa redovisad skatt	977 291	288 400

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 14,4 (6,1) procent.

Kvalitena Sutaren 14 AB

Org.nr 556972-1193

2021062800756

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:

	Uppskjuten skatteskuld Dec. 31, 2020	Uppskjuten skatteskuld Dec. 31, 2019
Differenser avseende:		
Uppskrivningar	27 375 705	32 200 000
Summa	27 375 705	32 200 000
	Dec. 31, 2020	Dec. 31, 2019
Redovisas enligt följande i balansräkningen:		
Uppskjutna skatteskulder	-5 639 395	-6 633 200
Uppskjutna skatter netto	-5 639 395	-6 633 200
Avstämning av uppskjutna skatter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående balans	-6 633 200	-6 921 600
Skattekostnad/intäkt redovisade i resultaträkningen	993 805	288 400
Utgående balans	-5 639 395	-6 633 200

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

Not 11

Finansiella instrument och finansiella risker

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

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	19 461 429	17 000 000
Inköp	-	2 461 429
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 461 429	19 461 429
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 181 077	-574 404
Årets avskrivning	-656 057	-606 673
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 837 134	-1 181 077
Ingående ackumulerade uppskrivningar	32 200 000	33 600 000
Årets nedskrivningar	-3 424 295	-
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 400 000	-1 400 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	27 375 705	32 200 000
Utgående redovisat värde	45 000 000	50 480 352

Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 45 mkr. Samtliga värderingar kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde hierarkin vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbar indata.

Fastigheten har internvärderats enligt nedan

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	December 2020
Inflationsantagande, % (långsiktig)	2%
Kalkylperiod, år	11
Direktavkastning, %	7%
Kalkylränta, %	9%
Långsiktig vakans, %	15%
Hysesantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för fastigheten

Det är bolagets bedömning att fastigheten för närvarande används på dess bästa sätt.

Not 13 Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	815 302
Inköp	-	-
Omklassificeringar	-	-815 302
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0

64

Not 14**Hyresfordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Hyresfordringar	1 740 254	1 109 490
Avsättning för osäkra fordringar	-1 217 454	-881 226
Summa	522 800	228 264

Åldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar 31 dec. 2020	Förfallna fordringar	Förfallna fordringar – avsättningar – gjorda	Förfallna fordringar – inga avsättningar gjorda
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	218 042	-	218 042
Förfallna sedan 31–60 dagar	-	-	-
Förfallna sedan 61–90 dagar	394	-	394
Förfallna sedan 91–180 dagar	187 500	150 000	-
Förfallna sedan mer än 180 dagar	1 334 318	1 067 454	-
Summa förfallna fordringar	1 740 254	1 217 454	218 436
Ej förfallna fordringar	-	-	-
Summa	1 740 254	1 217 454	218 436

Avsättning för osäkra hyresfordringar	2020-12-31	2019-12-31
Avsättning för osäkra hyresfordringar vid årets början	881 226	189 657
Avsättning under året	336 228	691 569
Summa	1 217 454	881 226

Not 15 **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	-	-
Övrigt	2 949	-
Summa	2 949	0

Not 16 **Uppskrivningsfond**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående redovisat värde	827 236	827 236
Utgående redovisat värde	827 236	827 236

Not 17 **Räntebärande lån**

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Långfristiga:</i>		
Skulder till kreditinstitut (rörlig ränta)	44 200 000	46 000 000
Summa långfristiga skulder	44 200 000	46 000 000
<i>Kortfristiga:</i>		
Skulder till kreditinstitut (rörlig ränta)	-	-
Reversskuld (fast ränta)	-	-
Summa kortfristiga skulder	0	0
Lånebelopp	44 200 000	46 000 000

Not 18 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	71 864	119 500
Upplupna fastighetskostnader	360 572	274 732
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Summa	457 436	419 232

Not 19 **Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	38 100 000	38 100 000
Summa	38 100 000	38 100 000

Not 20 **Koncernuppgifter**

Kvalitena Sutaren 14 AB är dotterföretag till Kvalitena AB (publ), 556527-3314 med säte i Lidköping. Moderbolaget upprättar koncernredovisning i vilken detta bolag ingår.

Not 21 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Styrelsen bedömer att utbrottet av viruset covid-19 skulle kunna få en påverkan på företagets resultat på nya året, men att styrelsen i dagsläget inte kan bedöma hur stor.

Not 22 **Resultatdisposition**

Förslag till behandling av resultat

Till bolagsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	5 175 680
Årets resultat	-5 815 070
	-639 390

Styrelsen föreslår att:

lanspråktagande av uppskrivningsfond för täckande av förlust	639 390
I ny räkning överföres	-639 390
	0

41

Kvalitena Sutaren 14 AB

Org.nr 556972-1193

2021062800761

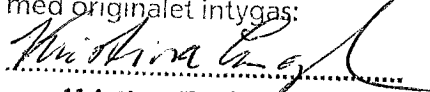
Stockholm den 8/6 2021

Jonas Vestin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/6 2021
Rådek AB

Erik Hallander
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:


Kristina Englund

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kvalitena Sutaren 14 AB

Org.nr 556972-1193

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kvalitena Sutaren 14 AB för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kvalitena Sutaren 14 ABs finansiella ställning per den 2020-12-31 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 Sutaren 14 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:

- 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. Risker 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 Sutaren 14 AB för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Kvalitena Sutaren 14 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

till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

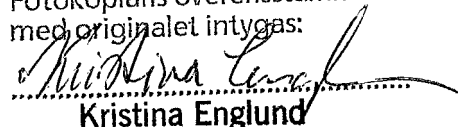
Eskilstuna den 17 juni 2021

Rådek AB



Erik Hallander
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Kristina Englund