

KVALITENA

Delårsrapport

2019-01-01 – 2019-03-31

KVALITENA AB (PUBL)
556527-3314

KVALITENA I KORTHET

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

JANUARI – MARS 2019

- Nettoomsättningen uppgick till 52,5 (55,2) miljoner kronor.
- Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures uppgick till -25,2 (-60,2) miljoner kronor.
- Rörelseresultatet uppgick till -11,3 (-48,4) miljoner kronor.
- Periodens resultat uppgick till -59,9 (-95,6) miljoner kronor.
- Periodens totalresultat uppgick till 73,4 (-94,0) miljoner kronor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER DET FJÄRDE KVARTALET

Förvärv och avyttringar

- Under första kvartalet 2019 har Kvalitena förvärvat sju lager och lättindustrifastigheter i Nyköping, Norrköping, Linköping och Uppsala genom bolagsförvärv. Fastigheterna omfattar en uthyrningsbar area om 30 000 kvadratmeter huvudsakligen bestående av lokaler för lager och lätt industri.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Förvärv och avyttringar

- Kvalitena har efter periodens utgång genom intressebolaget Kvalitena Danmark AB avyttrat hela sitt innehav i Admiral Capital A/S. Avyttringen skedde till följd av det publika bud som lades på bolaget av Castlake, LP. genom CL Denmark ApS.
- Kvalitena har efter periodens utgång avtalat om förvärv av fastigheten Konsumenten 2 i Umeå genom ett bolagsförvärv. Total uthyrbar area uppgår till ca 18 000 kvadratmeter. Tillträde förväntas ske under det tredje kvartalet 2019.

Finansiering

- Kvalitena har efter periodens utgång emitterat ett icke-säkerställt obligationslån om 500 MSEK, inom ett rambelopp om 800 MSEK, med en löptid om 3,5 år. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 600 räntepunkter och har slutligt förfall i december 2022. I samband med emissionen köper Kvalitena även tillbaka 450 MSEK av totalt 800 MSEK utestående i Bolagets obligationslån med förfall i september 2020 (SE0009664949).

NYCKELTAL FÖR KONCERNEN

	2019	2018	2018
Fastighetsrelaterade nyckeltal	Jan - mars	Jan - mars	Jan - dec
Antal fastigheter	50	85	41
Fastigheternas bokförda värde (Mkr)	4 729	4 237	4 254
Uthyrningsbar yta (kvm)	291 348	301 000	261 865
Finansiella nyckeltal			
Soliditet (%)	41,7%	41,6%	45,1%
Skuldsättningsgrad (ggr)	1,2	1,3	1,1
Räntetäckningsgrad (ggr)	-	-	0,2
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder (%)	4,2%	3,9%	4,1%
Avkastning eget kapital (%)	-1,7%	-2,9%	3,7%
Avkastning totalt kapital (%)	0,0%	-0,6%	5,5%

DEFINITIONER

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

Avkastning på eget kapital (%)

Resultat före skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital (%)

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

Räntetäckningsgrad (ggr)

Rörelseresultatet dividerat med finansnettot.

Skuldsättningsgrad (ggr)

Räntebärande skulder dividerat med redovisat eget kapital.

Soliditet (%)

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutning vid årets utgång.

Uthyrningsbar area (kvm)

Totalyta som är tillgänglig för uthyrning.

Genomsnittlig ränta på samtliga lån (%)

Genomsnittlig ränta på samtliga lån vid årets utgång i procent.

FASTIGHETSVÄRDEN

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per den 31 mars ett bedömt värde om 4 729 (4 237) mkr. Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2019	2018	2018
Förvaltningsfastigheter (Mkr)	Jan-mars	Jan - mars	Jan – dec
Bokfört värde vid periodens början	4 253,8	4 208,3	4 208,3
Förvärv och nybyggnation	440,1	-	1 026,8
Investeringar i befintliga fastigheter	33,3	30,1	107,0
Försäljning	-	-	-1 404,1
Värdeförändring	2,1	-1,7	315,8
Bokfört värde vid periodens utgång	4 729,2	4 236,7	4 253,8

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid årets slut till 54,4 (79,5) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 3 449,1 (3 200,0) mkr.

Kapitalbindningsstruktur

Kapitalbindningsstrukturen för koncernens samtliga räntebärande skulder per den 31 mars 2019 framgår av nedanstående tabell.

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (%)
2019	1 322,4	32,3%
2020	986,8	24,1%
2021	525,3	12,8%
2022	1 160,0	28,4%
>2022	97,0	2,4%
Summa	4 091,4	100,00%

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 20,7 månader och den genomsnittliga räntebindningstiden var 10,6 månader.

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2019	2018	2018
	jan - mars	jan - mars	jan - dec
Nettoomsättning	52 510	55 177	235 536
Övriga intäkter	3	63	1 388
	52 513	55 240	236 924
Fastighetskostnader	-13 638	-16 990	-66 497
Personalkostnader	-8 110	-8 017	-31 586
Övriga externa kostnader	-16 095	-17 716	-98 943
Avskrivningar	-716	-675	-2 780
Resultat från andelar i joint ventures & intresseföretag	-25 216	-60 220	12 422
	-63 775	-103 618	-187 384
Rörelseresultat	-11 262	-48 379	49 540
Finansnetto	-47 818	-42 682	-239 296
Resultat efter finansiella poster	-59 080	-91 061	-189 756
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2 113	-1 714	315 770
Värdeförändring finansiella instrument	-	2	21
Resultat före skatt	-56 966	-92 774	126 035
Skatt på periodens resultat	-2 989	-2 775	-64 734
Periodens resultat	-59 956	-95 548	61 301
Övrigt totalresultat	133 316	1 536	107 759
Summa totalresultat för perioden	73 360	-94 012	169 060
<i>Hänförligt till:</i>			
Moderföretagets aktieägare	72 122	-97 168	189 210
Innehav utan bestämmande inflytande	1 239	3 156	-20 150
Summa totalresultat för perioden	73 360	-94 012	169 060

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	4 729 217	4 236 580	4 253 779
Tomträtt	153 531	-	-
Materiella anläggningstillgångar	15 029	16 920	15 577
Förskott materiella anläggningstillgångar	-	12 074	-
	4 897 777	4 265 574	4 269 356
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i joint ventures & intresseföretag	883 133	1 537 289	889 808
Fordringar hos koncernföretag	982 122	868 320	959 395
Fordringar hos joint ventures & intresseföretag	459 911	223 766	392 809
Andra långfristiga värdepappersinnehav	610 849	375 971	453 941
Övriga långfristiga fordringar	73 207	734	29 446
	3 009 222	3 006 081	2 725 399
<i>Uppskjuten skattefordran</i>	31 235	1 547	30 987
Summa anläggningstillgångar	7 938 234	7 273 201	7 025 742
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	59 999	65 165	33 564
Fordringar hos koncernföretag	724	-	724
Fordringar hos joint ventures & intresseföretag	11 886	103 785	5 979
Skattefordran	-	-	-
Övriga fordringar	136 957	103 038	104 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 648	62 931	58 495
Likvida medel	54 396	79 500	257 636
Summa omsättningstillgångar	341 610	414 419	460 770
SUMMA TILLGÅNGAR	8 279 844	7 687 620	7 486 512

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	500	500	500
Reserver	252 418	12 878	119 102
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	3 112 638	3 023 670	3 173 825
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>	3 365 556	3 037 049	3 293 427
Innehav utan bestämmande inflytande	83 521	162 935	84 440
<i>Summa eget kapital</i>	3 449 077	3 199 984	3 377 867
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	2 642 285	3 149 279	2 606 958
Övriga långfristiga skulder	16 043	5 342	16 893
Finansiell leasing	153 531	-	-
Uppskjuten skatteskuld	326 410	223 830	287 905
<i>Summa långfristiga skulder</i>	3 138 269	3 378 451	2 911 756
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 414 598	896 425	973 597
Finansiella derivat	-	3 483	-
Leverantörsskulder	58 536	45 703	33 538
Skulder till intresseföretag och koncernföretag	21 024	25 332	22 524
Skatteskulder	12 862	11 329	6 816
Övriga skulder	55 522	37 926	39 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	129 956	88 988	121 196
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 692 498	1 109 185	1 196 889
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	 8 279 844	 7 687 620	 7 486 512

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	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 2018-01-01	500	11 343	3 122 374	3 134 216	159 780	3 293 997
Periodens resultat			-98 704	-98 704	3 156	-95 548
Övrigt totalresultat		1 536		1 536	-	1 536
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			-	0	-	0
Utgående eget kapital per 2018-03-31	500	12 878	3 023 670	3 037 048	162 935	3 199 984
Periodens resultat			180 155	180 155	-23 306	156 849
Övrigt totalresultat		106 223		106 223	-	106 223
Utdelning			-30 000	-30 000	-	-30 000
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			-	0	-55 189	-55 189
Ingående eget kapital per 2019-01-01	500	119 101	3 173 826	3 293 426	84 440	3 377 067
Periodens resultat			-61 194	-61 194	1 239	-59 956
Övrigt totalresultat		133 316		133 316	-	133 316
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			8	8	-2 159	-2 151
Utgående eget kapital per 2019-03-31	500	252 417	3 112 638	3 365 556	83 520	3 449 077

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

	2019	2018	2018
TSEK	jan -mars	jan -mars	jan - dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-11 262	-48 378	-33 889
Realiserad värdeförändring derivat	-	-1 934	-5 397
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	25 960	60 887	-9 599
Erhållna räntor	1 407	717	1 874
Betalda räntor	-33 211	-48 141	-224 171
Betald inkomstskatt	1 227	2 040	-4 624
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i>	-15 879	-34 809	-275 806
Förändring av rörelsefordringar	-67 140	-6 961	5 521
Förändring av rörelseskulder	9 527	-22 483	22 410
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>	-73 492	-64 253	-247 875
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter	-57 847	-30 044	-166 538
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-385 002	-	-888 875
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	-	-7 793	-1 067
Försäljning av förvaltningsfastigheter/koncernföretag	-	1	324 460
Försäljning av övriga materiella anläggningstillgångar	44	-	14
Förvärv av andelar i joint venture & intresseföretag	-24 262	-24 931	-69 885
Försäljning av andelar i joint venture & intresseföretag	-	-	777 111
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-135 877	-53 788	-315 084
Avyttring och återbetalning av finansiella anläggningstillgångar	3 000	1 584	82 844
Utdelning	1	4 461	19 846
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	-599 943	-110 510	-237 174
Finansieringsverksamheten			
Utdelning	-	-	-3 000
Upptagna lån	536 242	252 695	1 234 138
Amortering och lösen av lån	-66 047	-82 036	-589 336
Tillskott från samt avyttring av aktier till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-66 151
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>	470 195	170 659	575 651
Periodens kassaflöde	-203 240	-4 104	90 602
Likvida medel vid årets ingång	257 636	83 605	83 605
Periodens kassaflöde	-203 240	-4 104	174 031
Likvida medel vid periodens utgång	54 396	79 500	257 636

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2019 jan - dec	2018 jan - dec	2018 jan - dec
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	-
Summa rörelsens intäkter	0	0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-10 972	-9 962	-64 440
Personalkostnader	-250	-250	-1 014
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	-3	-25	-74
Summa rörelsens kostnader	-11 225	-10 237	-65 528
Rörelseresultat	-11 225	-10 237	-65 528
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	-12 600	-23 400	-61 713
Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag	-12 542	65	310 140
Resultat från värdepapper & fordringar som är anläggningstillgångar	-12 755	2 082	-21 175
Ränteintäkter och liknande resultatposter	14 677	12 154	52 673
Räntekostnader och liknande resultatposter	-24 243	-27 707	-148 443
	-47 462	-36 806	131 482
Resultat efter finansiella poster	-58 687	-47 043	65 954
Bokslutsdispositioner	-	-	-16 869
Resultat före skatt	-58 687	-47 043	49 085
Skatt på periodens resultat	-	-	-
Periodens resultat	-58 687	-47 043	49 085

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2019 jan - mars	2018 jan - mars	2018 jan - dec
Årets resultat	-58 687	-47 043	49 085
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa övrigt totalresultat	0	0	0
Totalresultat för perioden	-58 687	-47 043	49 085

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	22	75	26
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	-	-	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	22	75	26
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	678 921	789 345	671 421
Fordringar hos koncernföretag	1 465 704	1 192 937	1 308 887
Andelar i intresseföretag	433 638	886 018	431 718
Fordringar hos intresseföretag	384 341	151 431	317 239
Andra långfristiga värdepappersinnehav	275 876	353 936	288 582
Andra långfristiga fordringar	73 073	7 000	29 312
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	3 311 554	3 380 666	3 047 159
Summa anläggningstillgångar	3 311 577	3 380 742	3 047 185
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	1 368	1 368	1 368
Fordringar hos koncernföretag	73 872	28 916	26 455
Fordringar hos intresseföretag	11 886	103 489	5 980
Aktuell skattefordran	1 104	1 081	868
Övriga fordringar	49 868	45 177	36 029
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 273	37 060	38 839
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	187 371	217 090	109 539
Kassa och bank	26 251	48 040	219 512
Summa omsättningstillgångar	213 622	265 130	329 051
SUMMA TILLGÅNGAR	3 525 199	3 645 872	3 376 236

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	500	500	500
Reservfond	40	40	40
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>540</i>	<i>540</i>	<i>540</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	2 176 608	2 157 523	2 127 523
Årets resultat	-58 687	-47 043	49 085
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>2 117 921</i>	<i>2 110 480</i>	<i>2 176 608</i>
Summa eget kapital	2 118 461	2 111 020	2 177 148
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	842 546	880 984	828 719
Övriga skulder	7 633	-	7 633
Summa långfristiga skulder	850 178	880 984	836 352
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	406 476	523 626	227 630
Leverantörsskulder	11 404	6 413	4 600
Skulder till koncernföretag	75 570	93 657	54 072
Skulder till joint venture och intresseföretag	1 000	1 304	2 500
Övriga skulder	19 714	6 301	28 534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 395	22 567	45 400
Summa kortfristiga skulder	556 559	653 869	362 736
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 525 199	3 645 872	3 376 236

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

TSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Periodens Resultat	Summa
Ingående eget kapital per 2018-01-01	500	40	1 859 646	297 877	2 158 063
Föregående års resultat omföres			297 877	-297 877	0
Periodens resultat				-47 043	-47 043
Belopp vid periodens utgång 2018-03-31	500	40	2 157 523	-47 043	2 111 020
Utdelning			-30 000		-30 000
Periodens resultat				96 128	96 128
Belopp vid periodens utgång 2018-12-31	500	40	2 127 523	49 085	2 177 148
Föregående års resultat omföres			49 085	-49 085	0
Periodens resultat				-58 687	-58 687
Belopp vid periodens utgång 2019-03-31	500	40	2 176 608	-58 687	2 118 461

KALENDARIUM

- Delårsrapport Q2 2019 publiceras den 31 augusti 2019
- Delårsrapport Q3 2019 publiceras den 30 november 2019
- Bokslutskommuniké 2019 publiceras den 28 februari 2020

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Kvalitenas verksamhet är löpande utsatt för olika risker och möjligheter som kan få betydelse för bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. De huvudsakliga riskerna som bolaget är utsatta för utgörs av prISRISK, fastighetsrelaterade risker, finansieringsrisk samt organisatoriska risker. Mer information om dessa risker och övriga osäkerhetsfaktorer återfinns i Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i den senast avgivna finansiella informationen, se not 1 till årsredovisning 2017. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt IFRS 13 i enlighet med nivå 3. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Koncernen tillämpar från och med 1 januari 2019, IFRS 16 Leasing. Standarden innebär att leasetagare ska redovisa samtliga leasingkontrakt i balansräkningen med undantag för kontrakt kortare än 12 månader eller av mindre belopp. För leasegivare innebär standarden i princip oförändrad redovisning. Av koncernens leasingavtal har redovisningen av tomträttsavgälder störst betydelse. Kvalitena har med anledning av införandet av IFRS 16 redovisat en nyttjanderättstillgång och en finansiell leasingsskuld, hänförliga till tomträtter, i balansräkningen. Tomträttsavgälder kopplade till dessa avtal, som tidigare redovisats inom driftöverskottet, redovisas från och med 2019 inom finansnettot i resultaträkningen. Kvalitena tillämpar inte standarden retroaktivt vilket innebär att jämförelsetalen inte har omräknats.

REVISORS GRANSKNING

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

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

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

Stockholm den 31 maj 2019