

KVALITENA

Delårsrapport

2021-01-01 – 2021-09-30

KVALITENA AB (PUBL)
556527-3314

KVALITENA I KORTHET

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

JANUARI – SEPTEMBER 2021

- Nettoomsättningen uppgick till 164,0 (158,3) miljoner kronor.
- Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures uppgick till -17,4 (-141,0) miljoner kronor.
- Rörelseresultatet uppgick till -3,9 (-84,0) miljoner kronor.
- Periodens resultat uppgick till 38,4 (-318,9) miljoner kronor.
- Periodens totalresultat uppgick till 45,7 (-519,9) miljoner kronor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER DET TREDJE KVARTALET

Avyttringar/frånträden

Under tredje kvartalet 2021 har Kvalitena genomfört följande avyttringar och frånträden:

- Kvalitenas intressebolag Norrfordon Holding AB har i juli avyttrat sitt dotterbolag Bildahl AB till Bilia AB (publ).

Förvärv

Under tredje kvartalet 2021 har Kvalitena genomfört följande förvärv:

- Kvalitenas dotterbolag i USA har förvärvat 3 fastigheter i USA. Förvärvet ligger i linje med den långsiktiga strategi att successivt allokera mer resurser till den växande verksamhet i Texas, USA.
- Kvalitena har förvärvat 50% av aktierna i Roslagsbils Fastighets AB genom försäljning och tillskott av aktier i Kvalitenas helägda dotterbolag SP Skölden 1 AB.

Finansiering

- Den sista september löste Kvalitena sitt icke-säkerställda obligationslån (ISIN: SE0009664949) till ett belopp om 305,6 miljoner kronor. Kvalitena hade dessförinnan makulerat 413,5 miljoner kronor av obligationen som Kvalitena haft i eget förvar.
- I september refinansierades samtliga seniora bankkrediter i underkoncernen Hedvig Eleonora Förvaltnings AB genom en förläning och utökning av befintligt lån om 814 miljoner kronor. Lånet förlängdes med fem år och utökades till 1 130 miljoner kronor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG**Avyttringar/frånträden**

- Kvalitena har efter periodens utgång avyttrat och frånträtt en nyproducerad skolfastighet i bästa läge på Kvarnholmen till ett värde om 590 miljoner kronor. Fastigheten omfattar en uthyrningsbar yta på ca 10 000 kvadratmeter.
- Kvalitena har efter periodens utgång frånträtt 5 helägda och 10 delägda fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om ca 830 miljoner kronor.

NYCKELTAL FÖR KONCERNEN

	2021	2020	2020
Fastighetsrelaterade nyckeltal	Jan - sept	Jan - sept	Jan – dec
Antal fastigheter	74	38	73
Fastigheternas bokförda värde (Mkr)	4 565	4 811	5 334
Uthyrningsbar yta (kvm)	154 880	245 246	265 550
Finansiella nyckeltal			
Soliditet (%)	42,6	38,9	38,6
Skuldsättningsgrad (ggr)	1,2	1,4	1,4
Räntetäckningsgrad (ggr)	-	-	-
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder (%)	4,5	4,6	4,5
Avkastning eget kapital (%)	0,3	-	-
Avkastning totalt kapital (%)	2,7	-	-

DEFINITIONER

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

Avkastning på eget kapital (%)

Resultat före skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital (%)

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

Räntetäckningsgrad (ggr)

Rörelseresultatet dividerat med finansnettot.

Skuldsättningsgrad (ggr)

Räntebärande skulder dividerat med redovisat eget kapital.

Soliditet (%)

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

Uthyrningsbar area (kvm)

Totalyta som är tillgänglig för uthyrning.

Genomsnittlig ränta på samtliga lån (%)

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

FASTIGHETSVÄRDEN

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per den 30 september ett bedömt värde om 4 564,6 (4 810,7) miljoner kronor. Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2021	2020	2020
Förvaltningsfastigheter (Mkr)	Jan - sept	Jan - sept	Jan - dec
Bokfört värde vid periodens början	5 334,0	4 429,7	4 429,7
Förvärv och nybyggnation	72,5	272,8	1 244,2
Investeringar i befintliga fastigheter	130,8	126,5	177,9
Försäljning	-1 201,4	0,0	-611,5
Omräkningseffekt valuta	72,0	-	-
Värdeförändring	156,7	-18,3	93,7
Bokfört värde vid periodens utgång	4 564,6	4 810,7	5 334,0

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 68,6 (50,3) miljoner kronor. Det egna kapitalet uppgick till 3 224,2 (3 101,4) miljoner kronor.

Kapitalbindningsstruktur

Kapitalbindningsstrukturen för koncernens samtliga räntebärande skulder per den 30 september 2021 framgår av nedanstående tabell.

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (%)
2021	709,1	18,6%
2022	1 224,1	32,2%
2023	123,2	3,2%
2024	51,8	1,4%
>2024	1 696,7	44,6%
Summa	3 805,0	100,00%

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 39,74 månader och den genomsnittliga räntebindningstiden var 35,14 månader.

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2021	2020	2021	2020	2020
	jan - sept	jan - sept	juli - sept	juli - sept	jan - dec
Nettoomsättning	163 979	158 346	50 559	53 925	209 301
Övriga intäkter	4 230	2 487	281	94	3 116
	168 209	160 834	50 840	54 019	212 417
Fastighetskostnader	-61 901	-41 108	-20 215	-14 961	-60 151
Personalkostnader	-29 711	-21 615	-7 904	-6 938	-28 830
Övriga externa kostnader	-53 387	-38 202	-17 627	-10 131	-71 610
Avskrivningar	-9 725	-2 949	-3 472	-990	-4 146
Resultat från andelar i joint ventures & intresseföretag	-17 387	-140 954	-5 018	-29 410	-135 587
	-172 111	-244 828	-54 236	-62 431	-300 324
Rörelseresultat	-3 902	-83 994	-3 396	-8 412	-87 906
Finansnetto	-120 137	-208 563	-50 767	-40 165	-251 917
Resultat efter finansiella poster	-124 039	-292 557	-54 163	-48 577	-339 823
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	156 718	-18 299	84 520	535	93 703
Resultat före skatt	32 679	-310 856	30 357	-48 043	-246 121
Skatt på periodens resultat	5 754	-8 060	-6 852	-4 056	-22 488
Periodens resultat	38 433	-318 916	23 505	-52 099	-268 608
Övrigt totalresultat	7 309	-200 973	-16 463	-9 959	-167 021
Summa totalresultat för perioden	45 742	-519 889	7 042	-62 058	-435 629
<i>Hänförligt till:</i>					
Moderföretagets aktieägare	31 475	-524 505	-6	-63 012	-455 959
Innehav utan bestämmande inflytande	14 267	4 616	7 048	954	20 330
Summa totalresultat för perioden	45 742	-519 889	7 042	-62 058	-435 629

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	4 564 634	4 810 652	5 333 973
Nyttjanderättstillgångar, tomträtter	86 692	91 451	91 451
Materiella anläggningstillgångar	31 858	9 196	27 867
	4 683 184	4 911 298	5 453 290
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i joint ventures & intresseföretag	444 126	435 919	601 070
Fordringar hos koncernföretag	791 914	1 234 284	823 846
Fordringar hos joint ventures & intresseföretag	353 993	455 517	349 625
Andra långfristiga värdepappersinnehav	748 516	456 817	566 480
Övriga långfristiga fordringar	142 356	83 222	89 515
	2 480 906	2 665 759	2 430 535
<i>Uppskjuten skattefordran</i>	-	44 673	-
Summa anläggningstillgångar	7 164 090	7 621 730	7 883 825
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	64 121	40 068	60 284
Fordringar hos koncernföretag	862	486	589
Fordringar hos joint ventures & intresseföretag	75 935	3 822	3 465
Övriga fordringar	81 065	180 499	110 665
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	106 714	78 705	65 226
Likvida medel	68 582	50 320	127 063
Summa omsättningstillgångar	397 279	353 899	367 294
SUMMA TILLGÅNGAR	7 561 369	7 975 630	8 251 119

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	500	500	500
Reserver	168 401	127 140	161 092
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	2 896 689	2 837 929	2 872 523
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>	3 065 590	2 965 568	3 034 115
Innehav utan bestämmande inflytande	158 617	135 822	151 536
<i>Summa eget kapital</i>	3 224 207	3 101 390	3 185 651
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	2 701 220	2 095 130	2 379 400
Övriga långfristiga skulder	2 475	4 592	3 836
Skuld nyttjanderättstillgångar	86 692	91 451	91 451
Uppskjuten skatteskuld	230 465	315 526	265 809
<i>Summa långfristiga skulder</i>	3 020 852	2 506 699	2 740 496
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 081 992	2 119 395	1 950 207
Leverantörsskulder	27 011	30 268	64 079
Skulder till intresseföretag och koncernföretag	24 915	20 038	31 675
Skatteskulder	2 669	15 521	11 315
Övriga skulder	75 115	74 909	130 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	104 608	107 409	137 482
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 316 309	2 367 540	2 324 972
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 561 369	7 975 630	8 251 119

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 2020-01-01	500	328 112	3 161 461	3 490 073	147 958	3 638 031
Periodens resultat			-323 532	-323 532	4 616	-318 916
Övrigt totalresultat		-200 973		-200 973		-200 973
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande				0	-16 752	-16 752
Utgående eget kapital per 2020-09-30	500	127 140	2 837 929	2 965 568	135 822	3 101 390
Periodens resultat			34 594	34 594	15 714	50 308
Övrigt totalresultat		33 952		33 952		33 952
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			0	0	0	0
Ingående eget kapital per 2021-01-01	500	161 092	2 872 523	3 034 115	151 536	3 185 651
Periodens resultat			24 166	24 166	14 267	38 433
Övrigt totalresultat		7 309		7 309		7 309
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande				0	-7 185	-7 185
Utgående eget kapital per 2021-09-30	500	168 401	2 896 689	3 065 590	158 617	3 224 207

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

	2021	2020	2020
TSEK	jan - sept	jan - sept	jan - dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-3 902	-83 994	-87 906
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27 513	143 417	140 612
Erhållna räntor	12 897	7 548	8 508
Betalda räntor	-171 515	-144 115	-206 904
Betald inkomstskatt	-4 597	-2 284	-1 970
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	-139 604	-79 429	-147 660
Förändring av rörelsefordringar	-36 972	31 380	38 783
Förändring av rörelseskulder	-31 886	-26 162	12 854
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-208 462	-74 211	-96 023
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter	-203 384	-126 523	-173 709
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-	-97 070	-90 467
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	-10 342	-114	-14 332
Försäljning av förvaltningsfastigheter/koncernföretag	357 476	5 008	445 528
Försäljning av övriga materiella anläggningstillgångar	-	4 886	4 886
Förvärv av andelar i joint venture & intresseföretag	-72	-34 124	-40 155
Försäljning av andelar i joint venture & intresseföretag	146 433	164 302	182 050
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-305 596	-290 323	-373 446
Avyttring och återbetalning av finansiella anläggningstillgångar	157 072	26 941	39 741
Utdelning	6 261	171 552	171 603
Kassaflöde från investeringsverksamheten	147 848	-175 465	151 699
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	896 771	628 291	717 096
Amortering och lösen av lån	-894 638	-373 338	-690 766
Tillskott från samt uttag till innehav utan bestämmande inflytande	-	-16 766	-16 751
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 133	238 188	9 579
Periodens kassaflöde	-58 481	-11 489	65 254
Likvida medel vid årets ingång	127 063	61 809	61 809
Periodens kassaflöde	-58 481	-11 489	65 254
Likvida medel vid periodens utgång	68 582	50 320	127 063

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

	2021	2020	2021	2020	2020
TSEK	jan - sept	jan - sept	juli - sept	juli - sept	jan - dec
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-	-
Summa rörelsens intäkter	0	0	0	0	0
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	-23 898	-22 300	-8 840	-6 310	-48 516
Personalkostnader	-3 300	-754	-257	-250	-1 004
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	-35	-5	-31	-2	-6
Summa rörelsens kostnader	-27 232	-23 058	-9 129	-6 562	-49 526
Rörelseresultat	-27 232	-23 058	-9 129	-6 562	-49 526
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	-31 466	-27 760	5 493	-25 802	202 525
Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag	85 281	225 306	-7 140	-4 065	107 136
Resultat från värdepapper & fordringar som är anläggningstillgångar	21 691	-76 637	-1 448	1 748	-80 867
Ränteintäkter och liknande resultatposter	40 655	53 144	14 166	18 304	67 563
Räntekostnader och liknande resultatposter	-104 572	-108 214	-41 125	-36 087	-135 309
	11 589	65 838	-30 054	-45 902	161 048
Resultat efter finansiella poster	-15 644	42 780	-39 183	-52 464	111 522
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	13 878
Resultat före skatt	-15 644	42 780	-39 183	-52 464	125 401
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-15 644	42 780	-39 183	-52 464	125 401

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

	2021	2020	2021	2020	2020
TSEK	jan - sept	jan - sept	juli - sept	juli - sept	jan - dec
Periodens resultat	-15 644	42 780	-39 183	-52 464	125 401
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Totalresultat för perioden	-15 644	42 780	-39 183	-52 464	125 401

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	1 463	498	121
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	1 463	498	121
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	1 582 969	1 084 551	1 607 569
Fordringar hos koncernföretag	1 317 403	1 674 390	1 147 272
Andelar i intresseföretag	187 077	251 119	273 643
Fordringar hos intresseföretag	197 674	347 722	254 554
Andra långfristiga värdepappersinnehav	523 549	252 579	317 864
Andra långfristiga fordringar	107 900	31 638	37 909
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	3 916 573	3 641 998	3 638 812
Summa anläggningstillgångar	3 918 036	3 642 496	3 638 933
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	-	4 556	3 073
Fordringar hos koncernföretag	45 152	57 459	255 238
Aktuell skattefordran	-	947	-
Övriga fordringar	34 221	160 529	95 299
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 682	59 443	24 584
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	141 055	282 933	378 193
Kassa och bank	15 728	40 799	92 296
Summa omsättningstillgångar	156 783	323 732	470 489
SUMMA TILLGÅNGAR	4 074 819	3 966 228	4 109 422

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
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	2 130 373	2 004 972	2 004 972
Årets resultat	-15 644	42 780	125 401
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>2 114 729</i>	<i>2 047 751</i>	<i>2 130 373</i>
Summa eget kapital	2 115 269	2 048 291	2 130 913
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	859 250	804 750	805 875
Skulder till koncernföretag	280 000	-	-
Summa långfristiga skulder	1 139 250	804 750	805 875
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	322 120	833 162	685 216
Leverantörsskulder	4 268	5 893	4 730
Skulder till koncernföretag	363 704	166 443	281 208
Skulder till joint ventures och intresseföretag	23 856	19 029	30 666
Övriga skulder	71 456	52 162	117 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 896	36 498	53 059
Summa kortfristiga skulder	820 300	1 113 187	1 172 634
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 074 819	3 966 228	4 109 422

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

TSEK	Aktiekapital	Reservfond	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
			Balanserat resultat	Periodens resultat	Resultat	Summa
Ingående eget kapital per 2020-01-01	500	40	2 152 108		-147 136	2 005 512
Föregående års resultat omföres			-147 136		147 136	0
Periodens resultat					42 780	42 780
Belopp vid periodens utgång 2020-09-30	500	40	2 004 972		42 780	2 048 291
Periodens resultat					82 621	82 621
Belopp vid periodens utgång 2020-12-31	500	40	2 004 972		125 401	2 130 913
Föregående års resultat omföres			125 401		-125 401	0
Periodens resultat					-15 644	-15 644
Belopp vid periodens utgång 2021-09-30	500	40	2 130 373		-15 644	2 115 269

KALENDARIUM

- Bokslutskommuniké 2021 publiceras den 1 mars 2022
- Delårsrapport Q1 2022 publiceras den 30 maj 2022
- Årsredovisningen 2021 publiceras den 30 maj 2022

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 priskrisk, fastighetsrelaterade risker, finansieringsrisk samt organisatoriska risker. Mer information om dessa risker och övriga osäkerhetsfaktorer återfinns i Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i den senast avgivna finansiella informationen, se not 2 till årsredovisning 2020. 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 IFRS 16 Leasing från och med 1 januari 2019 och använder den förenklade metoden (inte retroaktiv). Redovisade nyttjanderättstillgångar åsätts samma värde som den redovisade skulden för nyttjanderättstillgångar per den 30 september 2021.

REVISORS GRANSKNING

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

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

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

Stockholm den 29 november 2021