

KVALITENA

Delårsrapport

2021-01-01 – 2021-06-30

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 – JUNI 2021

- Nettoomsättningen uppgick till 113,4 (104,4) miljoner kronor.
- Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures uppgick till -12,4 (-111,5) miljoner kronor.
- Rörelseresultatet uppgick till -0,5 (-75,6) miljoner kronor.
- Periodens resultat uppgick till 14,9 (-266,8) miljoner kronor.
- Periodens totalresultat uppgick till 38,7 (-457,8) miljoner kronor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER DET FÖRSTA HALVÅRET

Avyttringar/frånträden

Under första halvåret 2021 har Kvalitena genomfört följande avyttringar och frånträden:

- Kvalitena har i slutet av april frånträtt en lagerfastighet i Helsingborg om ca 60 000 kvadratmeter uthyrbar area. Delar av betalningen har utgjorts av aktier i Oscar Properties Holding AB (publ) vilket medför att Kvalitena har ett innehav i bolaget som uppgår till ett väsentligt värde.
- Kvalitenas delägda dotterbolag Kvalitena Industrihus Umeå AB har i mitten av maj frånträtt en industrifastighet i Umeå om ca 20 500 kvadratmeter uthyrbar area.
- Kvalitenas delägda bolag Kvalitena Industrihus Örebro Holding AB har sista juni frånträtt en fastighet i Örebro som omfattar en uthyrningsbar yta på ca 4 000 kvadratmeter
- Kvalitena har i mitten av april tecknat avtal med Oscar Properties Holding AB (publ) om att avyttra 5 helägda och 10 delägda fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om ca 830 miljoner kronor med ett årligt driftnetto uppgående till cirka 55 miljoner kronor. Förvärvet är villkorat av finansiering.
- Kvalitena har i juni avyttrat samtliga andelar i intressebolagen Kuststaden projektutveckling AB och KPU bostadsförvaltning AB. Avyttringarna har påverkat periodens resultat med ca 20,1 miljoner kronor. Delar av försäljningslikviden har erhållits genom betalning i aktier i andra bolag.
- Kvalitena har i juni avyttrat samtliga aktier i intressebolaget Svensk Samhällsfastigheter AB. Avyttringen har påverkat periodens resultat med ca 4,5 miljoner kronor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG**Avyttringar**

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

Finansiering

- Kvalitena AB (publ) amorterade den 5 juli 34 039 200 kr på sitt obligationslån med ISIN SE0009664949. Amorteringen skedde med tillägg för en premie om 1 021 176 kr. Amorteringen genomfördes i enligt med obligationslånevillkoren till följd av försäljning av tillgångar.

NYCKELTAL FÖR KONCERNEN

	2021	2020	2020
Fastighetsrelaterade nyckeltal	Jan - juni	Jan - juni	Jan - dec
Antal fastigheter	72	38	76
Fastigheternas bokförda värde (Mkr)	4 400	4 779	5 334
Uthyrningsbar yta (kvm)	154 919	245 246	265 550
Finansiella nyckeltal			
Soliditet (%)	42,9	39,6	38,6
Skuldsättningsgrad (ggr)	1,15	1,31	1,36
Räntetäckningsgrad (ggr)	-	-	-
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder (%)	4,8	4,3	4,5
Avkastning eget kapital (%)	0,1	-	-
Avkastning totalt kapital (%)	1,5	-	-

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 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 juni ett bedömt värde om 4 400 (4 779) miljoner kronor. Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Förvaltningsfastigheter (Mkr)	2021	2020	2020
	Jan - juni	Jan - juni	Jan - dec
Bokfört värde vid periodens början	5 334,0	4 429,7	4 429,7
Förvärv av fastigheter	21,7	272,8	1 244,2
Investeringar i befintligt bestånd	93,1	95,6	177,9
Avyttring av fastigheter	-1 159,2	0,0	-611,5
Omräkningseffekt valuta	38,0	-	-
Värdeförändring	72,2	-18,8	93,7
Bokfört värde vid periodens utgång	4 399,7	4 779,2	5 334,0

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 132,1 (70,4) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 3 217,0 (3 163,4) miljoner kronor.

Kapitalbindningsstruktur

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

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (%)
2021	1 153,0	31,0%
2022	1 920,9	51,6%
2023	97,0	2,6%
2024	102,2	2,7%
>2024	452,0	12,1%
Summa	3 725,1	100,00%

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 20,05 månader och den genomsnittliga räntebindningstiden var 14,06 månader.

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2021	2020	2021	2020	2020
	jan - juni	jan - juni	apr - juni	apr - juni	jan - dec
Nettoomsättning	113 421	104 422	52 132	47 425	209 301
Övriga intäkter	3 949	2 393	1 158	709	3 116
	117 369	106 815	53 290	48 134	212 417
Fastighetskostnader	-41 686	-26 147	-19 568	-12 335	-60 151
Personalkostnader	-21 807	-14 676	-13 738	-8 127	-28 830
Övriga externa kostnader	-35 760	-28 071	-21 725	-14 907	-71 610
Avskrivningar	-6 253	-1 960	-3 147	-907	-4 146
Resultat från andelar i joint ventures & intresseföretag	-12 369	-111 544	-13 233	-295	-135 587
	-117 875	-182 397	-71 410	-36 571	-300 324
Rörelseresultat	-505	-75 582	-18 120	11 562	-87 906
Finansnetto	-69 371	-168 398	-31 075	-105 003	-251 917
Resultat efter finansiella poster	-69 876	-243 980	-49 195	-93 440	-339 823
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	72 198	-18 833	63 424	2 848	93 703
Resultat före skatt	2 322	-262 813	14 229	-90 592	-246 121
Skatt på periodens resultat	12 606	-4 004	18 400	-4 843	-22 488
Periodens resultat	14 927	-266 817	32 630	-95 435	-268 608
Övrigt totalresultat	23 773	-191 014	47 064	113 270	-167 021
Summa totalresultat för perioden	38 700	-457 831	79 693	17 835	-435 629
<i>Hänförligt till:</i>					
Moderföretagets aktieägare	31 481	-461 493	72 782	17 004	-455 959
Innehav utan bestämmande inflytande	7 219	3 662	6 911	831	20 330
Summa totalresultat för perioden	38 700	-457 831	79 693	17 835	-435 629

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	4 399 666	4 779 189	5 333 973
Nyttjanderättstillgångar, tomträtter	91 451	91 384	91 451
Materiella anläggningstillgångar	29 299	12 795	27 867
	4 520 416	4 883 368	5 453 290
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i joint ventures & intresseföretag	409 607	455 187	601 070
Fordringar hos koncernföretag	786 345	1 235 996	823 846
Fordringar hos joint ventures & intresseföretag	391 499	426 224	349 625
Andra långfristiga värdepappersinnehav	676 891	418 666	566 480
Övriga långfristiga fordringar	140 584	103 371	89 515
	2 404 926	2 639 443	2 430 535
<i>Uppskjuten skattefordran</i>	-	42 796	-
Summa anläggningstillgångar	6 925 342	7 565 607	7 883 825
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	55 011	40 435	60 284
Fordringar hos koncernföretag	589	364	589
Fordringar hos joint ventures & intresseföretag	69 016	4 684	3 465
Övriga fordringar	226 308	243 395	110 665
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	96 365	68 831	65 226
Likvida medel	132 080	70 363	127 063
Summa omsättningstillgångar	579 370	428 072	367 294
SUMMA TILLGÅNGAR	7 504 711	7 993 679	8 251 119

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	500	500	500
Reserver	184 865	137 099	161 092
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	2 880 232	2 890 982	2 872 523
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>	3 065 596	3 028 580	3 034 115
Innehav utan bestämmande inflytande	151 381	134 868	151 536
<i>Summa eget kapital</i>	3 216 977	3 163 449	3 185 651
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 424 550	2 502 981	2 379 400
Övriga långfristiga skulder	2 411	5 939	3 836
Skuld nyttjanderättstillgångar	91 451	91 384	91 451
Uppskjuten skatteskuld	232 504	316 291	265 809
<i>Summa långfristiga skulder</i>	1 750 916	2 916 596	2 740 496
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	2 278 076	1 649 326	1 950 207
Leverantörsskulder	36 950	34 629	64 079
Skulder till intresseföretag och koncernföretag	24 244	20 553	31 675
Skatteskulder	4 434	11 604	11 315
Övriga skulder	98 976	89 646	130 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	94 138	107 877	137 482
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	2 536 819	1 913 635	2 324 972
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 504 711	7 993 679	8 251 119

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	Aktie- kapital	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			-270 479	-270 479	3 662	-266 817
Övrigt totalresultat		-191 014		-191 014		-191 014
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande				0	-16 752	-16 752
Utgående eget kapital per 2020-06-30	500	137 099	2 890 982	3 028 580	134 868	3 163 449
Periodens resultat			-18 459	-18 459	16 668	-1 791
Övrigt totalresultat		23 993		23 993		23 993
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande				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			7 709	7 709	7 219	14 927
Övrigt totalresultat		23 773		23 773		23 773
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande				0	-7 374	-7 374
Utgående eget kapital per 2021-06-30	500	184 865	2 880 232	3 065 596	151 381	3 216 977

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

	2021	2020	2020
TSEK	jan - juni	jan - juni	jan - dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-505	-75 582	-87 906
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	18 995	111 160	140 612
Erhållna räntor	2 030	5 986	8 508
Betalda räntor	-103 459	-87 578	-206 904
Betald inkomstskatt	-2 249	-2 215	-1 970
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i>	-85 188	-48 229	-147 660
Förändring av rörelsefordringar	-24 705	28 495	38 783
Förändring av rörelseskulder	-34 333	-5 312	12 854
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>	-144 226	-25 046	-96 023
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter	-114 728	-95 595	-173 709
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-	-97 070	-90 467
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	-6 360	-114	-14 332
Försäljning av förvaltningsfastigheter/koncernföretag	355 627	8	445 528
Försäljning av förvaltningsfastigheter	15 593	-	-
Försäljning av övriga materiella anläggningstillgångar	-	2 223	4 886
Förvärv av andelar i joint venture & intresseföretag	-	-24 087	-40 155
Försäljning av andelar i joint venture & intresseföretag	88 476	74 302	182 050
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-239 443	-199 505	-373 446
Avyttring och återbetalning av finansiella anläggningstillgångar	99 075	26 741	39 741
Utdelning	6 261	171 552	171 603
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	204 501	-141 545	151 699
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	262 317	495 443	717 096
Amortering och lösen av lån	-317 574	-303 533	-690 766
Tillskott från samt uttag till innehav utan bestämmande inflytande	-	-16 766	-16 751
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>	-55 257	175 144	9 580
Periodens kassaflöde	5 018	8 554	65 254
Likvida medel vid årets ingång	127 063	61 809	61 809
Periodens kassaflöde	5 018	8 554	65 254
Likvida medel vid periodens utgång	132 080	70 363	127 063

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2021 jan - juni	2020 jan - juni	2021 apr - juni	2020 apr - juni	2020 jan - dec
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-	-
Summa rörelsens intäkter	0	0	0	0	0
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	-15 058	-15 989	-10 355	-7 264	-48 516
Personalkostnader	-3 042	-504	-2 732	-253	-1 004
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	-3	-3	-2	-1	-6
Summa rörelsens kostnader	-18 103	-16 496	-13 089	-7 519	-49 526
Rörelseresultat	-18 103	-16 496	-13 089	-7 519	-49 526
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	-36 959	-1 958	-26 119	31 197	202 525
Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag	92 421	229 372	122 100	-9 126	107 136
Resultat från värdepapper & fordringar som är anläggningstillgångar	23 139	-78 386	16 961	-58 051	-80 867
Ränteintäkter och liknande resultatposter	26 489	34 839	12 992	16 999	67 563
Räntekostnader och liknande resultatposter	-63 447	-72 127	-32 290	-35 123	-135 309
	41 643	111 740	93 644	-54 104	161 048
Resultat efter finansiella poster	23 540	95 244	80 555	-61 623	111 522
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	13 878
Resultat före skatt	23 540	95 244	80 555	-61 623	125 401
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-	-
Periodens resultat	23 540	95 244	80 555	-61 623	125 401

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2021 jan - juni	2020 jan - juni	2021 apr - juni	2020 apr - juni	2020 jan - dec
Periodens resultat	23 540	95 244	80 555	-61 623	125 401
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Totalresultat för perioden	23 540	95 244	80 555	-61 623	125 401

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	1 196	499	121
	1 196	499	121
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	1 604 284	1 100 353	1 607 569
Fordringar hos koncernföretag	1 251 184	1 653 602	1 147 272
Andelar i intresseföretag	154 680	262 429	273 643
Fordringar hos intresseföretag	234 469	324 507	254 554
Andra långfristiga värdepappersinnehav	417 094	201 757	317 864
Andra långfristiga fordringar	106 128	34 537	37 909
	3 767 838	3 577 185	3 638 812
Summa anläggningstillgångar	3 769 035	3 577 684	3 638 933
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	3 033	4 402	3 073
Fordringar hos koncernföretag	55 382	65 068	255 238
Fordringar hos intresseföretag	-	-	-
Aktuell skattefordran	-	947	-
Övriga fordringar	136 616	222 961	95 299
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 673	43 726	24 584
	246 704	337 103	378 193
Kassa och bank	59 246	39 552	92 296
Summa omsättningstillgångar	305 949	376 655	470 489
SUMMA TILLGÅNGAR	4 074 984	3 954 339	4 109 422

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2021-06-30	2020-06-30	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>	540	540	540
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	2 130 373	2 004 972	2 004 972
Årets resultat	23 540	95 244	125 401
<i>Summa fritt eget kapital</i>	2 153 912	2 100 216	2 130 373
Summa eget kapital	2 154 452	2 100 756	2 130 913
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	798 125	1 143 625	805 875
Summa långfristiga skulder	798 125	1 143 625	805 875
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	680 248	474 615	685 216
Leverantörsskulder	3 234	2 622	4 730
Skulder till koncernföretag	288 213	134 788	281 208
Skulder till joint ventures och intresseföretag	23 235	19 544	30 666
Övriga skulder	93 518	43 673	117 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 958	34 717	53 059
Summa kortfristiga skulder	1 122 407	709 959	1 172 634
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 074 984	3 954 339	4 109 422

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

TSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Periodens Resultat	
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				95 244	95 244
Belopp vid periodens utgång 2020-06-30	500	40	2 004 972	95 244	2 100 756
Periodens resultat				30 157	30 157
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				23 540	23 540
Belopp vid periodens utgång 2021-06-30	500	40	2 130 373	23 540	2 154 452

KALENDARIUM

- Delårsrapport Q3 2021 publiceras den 29 november 2021
- Bokslutskommuniké för 2021 publiceras den 1 mars 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 prISRISK, 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 juni 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 augusti 2021