

KVALITENA

Bokslutskommuniké

2022-01-01 – 2022-12-31

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 – DECEMBER 2022

- Nettoomsättningen uppgick till 406,3 (203,6) miljoner kronor.
- Rörelseresultatet uppgick till 15,8 (-66,1) miljoner kronor.
- Årets resultat uppgick till 327,3 (-30,7) miljoner kronor.
- Årets totalresultat uppgick till 416,8 (-51,4) miljoner kronor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER DET FJÄRDE KVARTALET

Avyttringar

- Kvalitena har under det fjärde kvartalet avyttrat kvarvarande aktieinnehav i Maha Energy AB (publ).
- Kvalitena har under fjärde kvartalet avyttrat cirka 7,1% av aktierna i Oscar Properties Holding AB (publ). Efter avyttringen äger Kvalitena cirka 6,4% av Oscar Properties Holding AB (publ).
- Kvalitena AB (publ) avyttrade och frånträdde fyra (4) helägda fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om ca 168 miljoner kronor. Avyttringen gjordes till det delägda fastighetsbolaget Sveavalvet AB.

Finansiering

- I slutet av november 2022 förlängdes förfalldatumet för Kvalitenas obligationslån om 800 miljoner kronor, ISIN SE0012675155, till den 31 mars 2024.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Avyttringar

- Kvalitena har efter fjärde kvartalet utgång avyttrat kvarvarande aktieinnehav i Oscar Properties Holding AB (publ)

VD HAR ORDET

Det fjärde kvartalet har präglats av en fortsatt utmanande omvärld med flera makroekonomiska utmaningar såsom fortsatt krig i Ukraina, stigande räntor, hög inflation, avvaktande obligationsmarknad och en inbromsande konjunktur. Transaktionsmarknaden för fastigheter har under fjärde kvartalet varit avvaktande till följd av att köparens och säljarens prisförväntningar skiljer sig åt. Min bedömning är att det högre ränteläget ännu inte fullt ut återspeglas i dagens prissättning på den svenska marknaden med följden att fastighetsvärderingarna successivt kommer justeras ner de närmaste kvartalen. De indexreglerade hyrorna gör att nedvärderingarna till viss del begränsas. Inbromsningen i konjunkturen kan också komma att leda till högre vakansgrader inom vissa fastighetssegment vilken i sin tur kan påverka fastigheternas värden under mitten och slutet av 2023. Lägre fastighetsvärden och högre vakansgrad i kombination med ett högre ränteläge kan skapa utmaningar men även möjligheter på den svenska marknaden.

Vår seniora icke säkerställda obligation (ISIN: SE0012675155) hade förfall i början av december och har förlängts till att nu förfalla sista mars 2024. Ambitionen är att återbetala hela eller delar av obligationen under 2023. Under hösten 2021 och under det första kvartalet 2022 arbetade vi intensivt med att binda större delen av våra lån vilket gör att det högre ränteläget har haft begränsad påverkan på våra finansieringskostnader.

Under de senaste åren har vi arbetat med att successivt allokera om resurser från den svenska fastighetsmarknaden till den amerikanska i Texas och New Mexico. Grunden till detta har varit att vi upplevt att avkastningen varit bättre och risknivån lägre på dessa marknader. Huvudsakliga hyresgäster i den amerikanska fastighetsportfölj är State of Texas och State of New Mexico genom deras kommunala och statliga verksamheter. Dessa konjunkturoberoende verksamheter bidrar till en reducerad risknivå i fastighetsportföljen. Våra hyresavtal är till stor del indexreglerade vilket innebär att hyror höjs i samma takt som inflationen. De indexreglerade hyrorna tillsammans med att vi har bundna räntor gör att vi sannolikt kan förbättra avkastningsnivån ytterligare i den amerikanska portföljen. Den amerikanska konjunkturen såväl som ekonomierna i Texas och New Mexico har inte bromsat in på samma sätt som den svenska vilket gör att vi inte upplever samma utmaningar där som börjar skönjas i Sverige.

I den svenska fastighetsportföljen har vi fortsatt fokus på att vidareutveckla våra befintliga fastigheter. Framgent kommer vi ha fokus på att genomföra hyresanpassningar och energibesparande åtgärder. Det är bra både för miljön och för fastigheternas värden. Ambitionen är att återigen börja förvärva fastigheter på den svenska marknaden då avkastnings- och risknivån bedöms som attraktivare.

Under det fjärde kvartalet avyttrade vi våra noterade innehav i Maha Energy och Oscar Properties. Innehavet i Maha Energy, som är ett oljebolag, har under årens lopp resulterat i en del frågor kopplat till hållbarhet från våra investerare. Kvalitenas arbete inom ESG gör att bolaget valt att avyttra innehavet i Maha Energy. Försäljningen av Maha Energy och Oscar Properties gör också att vi i högre utsträckning kan fokusera på vår kärnverksamhet.

Vårt strategiska och långsiktiga arbete gör att vi med tillförsikt tar oss an kommande utmaningar samt möjligheter som vi tror kommer uppstå under 2023.

Stockholm den 1 mars 2023

Harald Pousette, verkställande direktör

NYCKELTAL FÖR KONCERNEN

	2022	2021
	Jan - dec	Jan - dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Antal fastigheter	101	66
Fastigheternas bokförda värde (Mkr)	6 372	3 630
Uthyrningsbar yta (kvm)	214 080	76 329
Finansiella nyckeltal		
Soliditet (%)	42,7	44,7
Skuldsättningsgrad (ggr)	1,2	1,1
Räntetäckningsgrad (ggr)	0,1	-
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder (%)	4,8	4,5
Avkastning eget kapital (%)	15,0	-
Avkastning totalt kapital (%)	9,0	-

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 december 2022 ett bedömt värde om 6 372 (3 630) miljoner kronor. Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2022	2021
Förvaltningsfastigheter (Mkr)	Jan - dec	Jan - dec
Bokfört värde vid periodens början	3 630,3	5 334,0
Förvärv av fastigheter	1 992,3	97,2
Investeringar i befintligt bestånd	119,5	279,4
Avyttring av fastigheter	-329,2	-2 443,0
Omräkningseffekt valuta	175,5	101,4
Värdeförändring	783,5	261,3
Bokfört värde vid periodens utgång	6 372,0	3 630,3

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid årets slut till 92 (245) miljoner kronor. Det egna kapitalet uppgick till 3 766 (3 076) miljoner kronor.

Kapitalbindningsstrukturen för koncernens samtliga räntebärande skulder per den 31 december 2022 framgår av nedanstående tabell.

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (%)
2023	447,9	10,0%
2024	1 263,3	28,3%
2025	0,0	0,0%
2026	0,0	0,0%
>2026	2 747,9	61,6%
Summa	4 459,1	100,00%

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 50,32 månader och den genomsnittliga räntebindningstiden var 43,62 månader.

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2022	2021	2022	2021
	jan - dec	jan - dec	okt - dec	okt - dec
Nettoomsättning	406 347	203 604	107 102	39 624
Övriga intäkter	64 896	6 834	24 029	2 604
	471 242	210 437	131 131	42 228
Fastighetskostnader	-169 486	-88 970	-59 603	-27 069
Personalkostnader	-36 263	-35 981	-9 670	-6 270
Övriga externa kostnader	-173 739	-92 195	-48 207	-38 808
Avskrivningar	-15 953	-13 140	-4 413	-3 415
Resultat från andelar i joint ventures & intresseföretag	-60 023	-46 290	-61 806	-28 903
	-455 463	-276 576	-183 699	-104 465
Rörelseresultat	15 780	-66 138	-52 568	-62 237
Finansnetto	-299 400	-237 973	-86 350	-117 835
Resultat efter finansiella poster	-283 621	-304 111	-138 918	-180 072
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	783 548	261 346	-59 667	104 628
Resultat före skatt	499 928	-42 765	-198 585	-75 444
Skatt på periodens resultat	-172 670	12 018	15 511	6 264
Periodens resultat	327 257	-30 747	-183 074	-69 180
Övrigt totalresultat	89 583	-20 660	-117 986	-27 969
Summa totalresultat för perioden	416 840	-51 407	-301 060	-97 149
<i>Hänförligt till:</i>				
Moderföretagets aktieägare	206 757	-63 849	-347 011	-95 324
Innehav utan bestämmande inflytande	210 082	12 442	45 951	-1 825
Summa totalresultat för perioden	416 840	-51 407	-301 060	-97 149

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	6 372 017	3 630 297
Nyttjanderättstillgångar, tomträtter	10 359	10 077
Materiella anläggningstillgångar	28 903	24 476
	6 411 279	3 664 850
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i joint ventures & intresseföretag	518 967	516 702
Fordringar hos koncernföretag	618 275	843 452
Fordringar hos joint ventures & intresseföretag	536 605	368 069
Andra långfristiga värdepappersinnehav	234 367	795 929
Övriga långfristiga fordringar	46 849	61 902
	1 955 063	2 586 053
<hr/> Summa anläggningstillgångar	<hr/> 8 366 342	<hr/> 6 250 903
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kundfordringar	56 593	95 717
Fordringar hos koncernföretag	0	0
Fordringar hos joint ventures & intresseföretag	10 138	77 142
Övriga fordringar	143 922	146 683
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	141 061	69 554
Likvida medel	92 118	244 788
<hr/> Summa omsättningstillgångar	<hr/> 443 833	<hr/> 633 884
 SUMMA TILLGÅNGAR	 8 810 175	 6 884 788

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	500	500
Reserver	230 002	140 432
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	2 946 521	2 829 334
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>	3 177 024	2 970 266
Innehav utan bestämmande inflytande	588 623	106 088
<i>Summa eget kapital</i>	3 765 647	3 076 354
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	3 864 922	1 791 079
Övriga långfristiga skulder	1 188	1 884
Skuld nyttjanderättstillgångar	10 359	10 077
Övriga avsättningar	16 300	18 000
Uppskjuten skatteskuld	346 257	183 566
<i>Summa långfristiga skulder</i>	4 239 026	2 004 606
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	523 763	1 483 348
Leverantörsskulder	51 035	39 914
Skulder till intresseföretag och koncernföretag	53 939	80 635
Skatteskulder	1 455	4 244
Övriga skulder	34 429	81 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	140 882	114 262
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	805 502	1 803 828
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 810 175	6 884 788

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 2021-01-01	500	161 092	2 872 523	3 034 115	151 536	3 185 651
Årets resultat			-43 189	-43 189	12 442	-30 747
Övrigt totalresultat		-20 660		-20 660		-20 660
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande				0	-57 889	-57 889
Utgående eget kapital per 2021-12-31	500	140 432	2 829 334	2 970 266	106 088	3 076 354
Ingående eget kapital per 2022-01-01	500	140 432	2 829 334	2 970 266	106 088	3 076 354
Årets resultat			117 189	117 189	210 068	327 257
Övrigt totalresultat		89 569		89 569	14	89 583
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande				0	272 453	272 453
Utgående eget kapital per 2022-12-31	500	230 002	2 946 521	3 177 024	588 623	3 765 647

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

	2022	2021	2022	2021
TSEK	jan - dec	jan - dec	okt - dec	okt - dec
Rörelsens intäkter				
Nettoomsättning	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	692	-	-	-
Summa rörelsens intäkter	692	0	0	0
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader	-85 348	-63 803	-20 864	-39 905
Personalkostnader	-1 298	-1 416	-369	1 884
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	-61	-67	-15	-33
Summa rörelsens kostnader	-86 706	-65 286	-21 248	-38 054
Rörelseresultat	-86 014	-65 286	-21 248	-38 054
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	336 108	134 221	16 942	165 687
Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag	-32 452	61 061	-33 637	-24 220
Resultat från värdepapper & fordringar som är anläggningstillgångar	-114 704	-18 442	-21 160	-40 132
Ränteintäkter och liknande resultatposter	67 519	63 498	18 017	22 844
Räntekostnader och liknande resultatposter	-104 072	-176 408	-28 992	-71 836
	152 398	63 930	-48 830	52 342
Resultat efter finansiella poster	66 384	-1 356	-70 077	14 288
Bokslutsdispositioner	791	3 898	3 899	3 899
Resultat före skatt	67 175	2 542	-66 179	18 186
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-
Periodens resultat	67 175	2 542	-66 179	18 186

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

	2022	2021	2022	2021
TSEK	jan - dec	jan - dec	okt - dec	okt - dec
Periodens resultat	67 175	2 542	-66 179	18 186
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0
Totalresultat för perioden	67 175	2 542	-66 179	18 186

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Inventarier, verktyg och installationer	1 376	1 437
	<hr/>	<hr/>
	1 376	1 437
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	1 570 027	1 639 595
Fordringar hos koncernföretag	1 091 567	1 306 587
Andelar i intresseföretag	207 958	207 561
Fordringar hos intresseföretag	277 769	198 263
Andra långfristiga värdepappersinnehav	68 535	623 845
Andra långfristiga fordringar	43 029	48 677
	<hr/>	<hr/>
	3 258 885	4 024 529
Summa anläggningstillgångar	3 260 261	4 025 966
<i>Omsättningstillgångar</i>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	0	25 562
Fordringar hos koncernföretag	82 336	46 706
Fordringar hos intresseföretag	10 070	172
Övriga fordringar	125 780	130 620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 761	30 392
	<hr/>	<hr/>
	277 946	233 452
Kassa och bank	31 832	27 960
Summa omsättningstillgångar	309 778	261 413
SUMMA TILLGÅNGAR	3 570 039	4 287 378

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	500	500
Reservfond	40	40
Summa bundet eget kapital	540	540
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 132 915	2 130 373
Årets resultat	67 175	2 542
Summa fritt eget kapital	2 200 091	2 132 915
Summa eget kapital	2 200 631	2 133 455
<i>Avsättningar</i>		
Övriga avsättningar	16 300	18 000
Summa avsättningar	16 300	18 000
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till koncernföretag	280 000	280 000
Räntebärande skulder	737 901	0
Summa långfristiga skulder	1 017 901	280 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	150 207	1 049 818
Leverantörsskulder	18 425	3 844
Skulder till koncernföretag	36 855	576 370
Skulder till joint ventures och intresseföretag	53 377	79 576
Övriga skulder	27 940	75 769
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 403	70 546
Summa kortfristiga skulder	335 207	1 855 923
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 570 039	4 287 378

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

TSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Periodens Resultat	
Ingående eget kapital per 2021-01-01	500	40	2 004 972	125 401	2 130 913
Föregående års resultat omföres			125 401	-125 401	0
Årets resultat				2 542	2 542
Belopp vid periodens utgång 2021-12-31	500	40	2 130 373	2 542	2 133 455
Föregående års resultat omföres			2 542	-2 542	0
Årets resultat				67 175	67 175
Belopp vid periodens utgång 2022-12-31	500	40	2 132 915	67 175	2 200 631

KALENDARIUM

- Delårsrapport Q1 2023 publiceras den 30 maj 2023.
- Årsredovisning 2023 publiceras den 30 maj 2023.

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 2021.

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 2021. 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.

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 1 mars 2023