

KVALITENA

Delårsrapport

2023-01-01 – 2023-03-31

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 2023

- Nettoomsättningen uppgick till 106,9 (74,6) miljoner kronor.
- Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures uppgick till -13,2 (-5,6) miljoner kronor.
- Rörelseresultatet uppgick till 7,7 (-22,4) miljoner kronor.
- Periodens resultat uppgick till -151,6 (-47,0) miljoner kronor.
- Periodens totalresultat uppgick till -166,0 (46,9) miljoner kronor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER DET FÖRSTA KVARTALET

Avyttringar och frånträden

- Kvalitena har under perioden avyttrat kvarvarande aktieinnehav i Oscar Properites Holding AB (publ).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Avyttringar och frånträden

- Kvalitena har under andra kvartalet avyttrat och frånträtt en fastighet i Stockholms innerstad om cirka 1 900 kvadratmeter uthyrbar area.

Finansiering

- Kvalitena har under det andra kvartalet amorterat 40 000 000 kr på obligationslånet med ISIN SE0012675155. Amorteringen sker med en tilläggspremie om 1 600 000 kr. Amorteringen sker i enlighet med obligationslånevillkoren.

VD HAR ORDET

En fortsatt osäker omvärld har präglat även detta kvartal. Inflationen biter sig kvar på höga nivåer och räntorna fortsätter upp. Detta påverkar naturligtvis samhället i stort men i synnerhet företag verksamma inom fastigheter. Så även Kvalitena där vi fortsatt att arbeta med att minska den finansiella risken och stärka likviditeten. Detta är ett arbete som kommer fortsätta under hela 2023.

Vi har initierat fastighetsförsäljningar och också avyttrat vissa finansiella tillgångar. Arbetet leder till förbättrade nyckeltal och ett större fokus på vår kärnaffär som är fastighetsverksamheten i Sverige och USA. Exponeringen mot flera olika fastighetsmarknader ger en god riskspridning som inte minst i dessa tider kommer Kvalitena till godo.

Både på den amerikanska och den svenska marknaden arbetar vi i huvudsak med att förädla vårt befintliga bestånd av fastigheter. Trots osäkert ekonomiskt läge är utvecklingen i våra fastighetssegment fortsatt positiv och nytecknade hyresavtal görs i huvudsak till högre hyror än de utgående hyrorna.

Vi hoppas som många andra att vi i en snar framtid kan se lite ekonomiska tecken på att inflationen börjar ge vika. Detta skulle vara mycket positivt för fastighetsbranschen och skapa förutsättningar för att kunna fundera på tillväxt. Fram till dess arbetar vi hårt med våra fastigheter och utvecklar dem tillsammans med våra hyresgäster. Samtidigt följer vi branschen och inväntar en marknad med attraktivare avkastnings- och risknivåer där möjligheten för investeringar bedöms som bättre.

Jag vill passa på att tacka våra duktiga medarbetare för ett förträffligt arbete under dessa svåra tider. Framtiden ser vi an med tillförsikt.

Stockholm den 30 maj 2023

Harald Pousette, verkställande direktör

NYCKELTAL FÖR KONCERNEN

	2023	2022	2022
Fastighetsrelaterade nyckeltal	Jan - mars	Jan - mars	Jan – dec
Antal fastigheter	101	105	101
Fastigheternas bokförda värde (Mkr)	6 206	4 768	6 372
Uthyrningsbar yta (kvm)	216 009	169 283	214 080
Finansiella nyckeltal			
Soliditet (%)	41,6	42,9	42,7
Skuldsättningsgrad (ggr)	1,23	1,17	1,17
Räntetäckningsgrad (ggr)	0,19	-	0,1
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder (%)	5,4	4,5	4,8
Avkastning eget kapital (%)	-	-	15,0
Avkastning totalt kapital (%)	-	0,7	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 mars 2023 ett bedömt värde om 6 206 (4 768) mkr. Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2023	2022	2022
Förvaltningsfastigheter (Mkr)	Jan-mars	Jan-mars	Jan – dec
Bokfört värde vid periodens början	6 372,0	3 630,3	3 630,3
Förvärv av fastigheter	-	1 184,5	1 992,3
Investeringar i befintligt bestånd	9,2	15,2	119,5
Avyttring av fastigheter	-	-135,4	-329,2
Omräkningseffekt valuta	-32,0	28,5	175,5
Värdeförändring	-143,4	44,3	783,5
Bokfört värde vid periodens utgång	6 205,8	4 767,5	6 372,0

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 76,9 (150,1) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 3 592,1 (3 437,4) mkr.

Kapitalbindningsstruktur

Kapitalbindningsstrukturen för koncernens samtliga räntebärande skulder per den 31 mars 2023 framgår av nedanstående tabell.

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (%)
2023	434,5	9,7%
2024	1 261,4	28,1%
2025	0,0	0,0%
2026	1 179,1	26,3%
2027	210,6	4,7%
>2027	1 403,2	31,3%
Summa	4 489,0	100,00%

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 46,4 månader och den genomsnittliga räntebindningstiden var 42,0 månader.

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2023	2022	2022
	jan - mars	jan - mars	jan - dec
Nettoomsättning	106 878	74 621	418 704
Övriga intäkter	11 256	4 944	52 539
	118 134	79 565	471 242
Fastighetskostnader	-58 425	-35 168	-169 486
Personalkostnader	-7 385	-8 304	-36 263
Övriga externa kostnader	-27 994	-49 036	-173 739
Avskrivningar	-3 444	-3 798	-15 953
Resultat från andelar i joint ventures & intresseföretag	-13 173	-5 637	-60 023
	-110 421	-101 942	-455 463
Rörelseresultat	7 713	-22 377	15 780
Finansnetto	-40 969	-67 417	-299 400
Resultat efter finansiella poster	-33 256	-89 795	-283 621
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	-143 378	44 305	783 548
Resultat före skatt	-176 634	-45 490	499 928
Skatt på periodens resultat	25 061	-1 526	-172 670
Periodens resultat	-151 574	-47 016	327 257
Övrigt totalresultat	-14 394	93 936	89 583
Summa totalresultat för perioden	-165 968	46 919	416 840
<i>Hänförligt till:</i>			
Moderföretagets aktieägare	-134 160	40 151	206 757
Innehav utan bestämmande inflytande	-31 808	6 768	210 082
Summa totalresultat för perioden	-165 968	46 919	416 840

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	6 205 806	4 767 482	6 372 017
Nyttjanderättstillgångar, tomträtter	10 359	10 359	10 359
Materiella anläggningstillgångar	30 282	23 415	28 903
	6 246 447	4 801 256	6 411 279
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i joint ventures & intresseföretag	507 552	511 467	518 967
Fordringar hos koncernföretag	625 384	820 227	618 275
Fordringar hos joint ventures & intresseföretag	556 053	436 001	536 605
Andra långfristiga värdepappersinnehav	216 218	790 174	234 367
Övriga långfristiga fordringar	46 856	96 629	46 849
	1 952 064	2 654 497	1 955 063
Summa anläggningstillgångar	8 198 510	7 455 753	8 366 342
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	61 510	60 010	56 593
Fordringar hos joint ventures & intresseföretag	9 879	77 142	10 138
Övriga fordringar	138 593	159 141	143 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	142 993	111 448	141 061
Likvida medel	76 899	150 098	92 118
Summa omsättningstillgångar	429 874	557 839	443 833
SUMMA TILLGÅNGAR	8 628 384	8 013 592	8 810 175

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	500	500	500
Reserver	220 122	234 368	230 002
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	2 822 196	2 775 549	2 946 521
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>	3 042 819	3 010 417	3 177 024
Innehav utan bestämmande inflytande	549 308	426 965	588 623
<i>Summa eget kapital</i>	3 592 126	3 437 382	3 765 647
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	3 479 032	2 754 148	3 864 922
Övriga långfristiga skulder	1 086	1 860	1 188
Skuld nyttjanderättstillgångar	10 359	10 359	10 359
Övriga avsättningar	16 300	18 000	16 300
Uppskjuten skatteskuld	320 025	205 274	346 257
<i>Summa långfristiga skulder</i>	3 826 802	2 989 641	4 239 026
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	942 932	1 281 796	523 763
Leverantörsskulder	56 703	43 867	51 035
Skulder till intresseföretag och koncernföretag	53 980	77 602	53 939
Skatteskulder	3 562	3 819	1 455
Övriga skulder	30 324	72 761	34 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	121 954	106 723	140 882
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 209 456	1 586 569	805 502
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	 8 628 384	 8 013 592	 8 810 175

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 2022-01-01	500	140 432	2 829 334	2 970 266	106 088	3 076 354
Periodens resultat			-53 784	-53 784	6 768	-47 016
Övrigt totalresultat		93 936		93 936		93 936
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			-	0	314 109	314 109
Utgående eget kapital per 2022-03-31	500	234 368	2 775 549	3 010 417	426 965	3 437 382
Periodens resultat			170 973	170 973	203 300	374 273
Övrigt totalresultat		-4 367		-4 367	14	-4 353
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			-	0	-41 656	-41 656
Ingående eget kapital per 2023-01-01	500	230 002	2 946 521	3 177 024	588 623	3 765 647
Periodens resultat			-124 280	-124 280	-27 294	-151 574
Övrigt totalresultat		-9 880		-9 880	-4 514	-14 394
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			-45	-45	-7 508	-7 553
Utgående eget kapital per 2023-03-31	500	220 122	2 822 196	3 042 819	549 308	3 592 126

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

	2023	2022	2022
TSEK	jan -mars	jan -mars	jan - dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	7 713	-22 377	15 780
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	16 618	9 435	75 983
Erhållna räntor	4 108	6 115	21 256
Betalda räntor	-58 644	-40 097	-220 475
Betald inkomstskatt	2 133	-23	-2 446
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i>	-28 072	-46 947	-109 902
Förändring av rörelsefordringar	8 099	-32 395	-68 088
Förändring av rörelseskulder	-14 306	-11 522	56 376
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>	-34 279	-90 864	-121 614
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter	-9 173	-1 186 651	-1 486 838
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	-5 143	-1 498	-14 541
Försäljning av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-	95 058	94 508
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	374	26 177
Förvärv av andelar i joint venture & intresseföretag	-5 053	-2 797	-7 421
Försäljning av andelar i joint venture & intresseföretag	-	-	1 000
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-31 798	-138 331	-238 802
Avyttring och återbetalning av finansiella anläggningstillgångar	30 366	120 999	520 859
Utdelning	2 476	2 395	54 477
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	-18 325	-1 110 451	-1 050 581
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	177 351	1 033 100	1 145 634
Amortering och lösen av lån	-131 984	-244 870	-476 256
Tillskott från samt uttag till innehav utan bestämmande inflytande	-7 575	314 111	323 064
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>	37 792	1 102 341	992 442
Periodens kassaflöde	-14 812	-98 974	-179 753
Kursdifferens i valuta	-407	4 284	27 084
Likvida medel vid årets ingång	92 118	244 788	244 788
Periodens kassaflöde	-15 219	-94 690	-152 669
Likvida medel vid periodens utgång	76 899	150 098	92 118

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

	2023	2022	2022
TSEK	jan-mars	jan-mars	jan - dec
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	692
Summa rörelsens intäkter	0	0	692
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-11 366	-22 276	-85 348
Personalkostnader	-310	-363	-1 298
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	-15	-15	-61
Summa rörelsens kostnader	-11 692	-22 654	-86 706
Rörelseresultat	-11 692	-22 654	-86 014
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	-6 937	177 456	336 108
Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag	-9 554	-8 922	-32 452
Resultat från värdepapper & fordringar som är anläggningstillgångar	10 380	-31 025	-114 704
Ränteintäkter och liknande resultatposter	18 092	16 887	67 519
Räntekostnader och liknande resultatposter	-27 443	-24 059	-104 072
	-15 462	130 337	152 398
Resultat efter finansiella poster	-27 154	107 682	66 384
Bokslutsdispositioner	-	-	791
Resultat före skatt	-27 154	107 682	67 175
Skatt på periodens resultat	-	-	-
Periodens resultat	-27 154	107 682	67 175

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

	2023	2022	2022
TSEK	jan-mars	jan-mars	jan - dec
Årets resultat	-27 154	107 682	67 175
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa övrigt totalresultat	0	0	0
Totalresultat för perioden	-27 154	107 682	67 175

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	1 361	1 422	1 376
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	1 361	1 422	1 376
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	745 954	1 539 973	1 570 027
Fordringar hos koncernföretag	1 937 123	1 338 565	1 091 567
Andelar i intresseföretag	200 162	199 041	207 958
Fordringar hos intresseföretag	296 469	258 469	277 769
Andra långfristiga värdepappersinnehav	48 549	516 154	68 535
Andra långfristiga fordringar	43 029	50 197	43 029
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	3 271 285	3 902 399	3 258 885
Summa anläggningstillgångar	3 272 646	3 903 821	3 260 261
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	-	1 812	-
Fordringar hos koncernföretag	85 441	67 949	82 336
Fordringar hos intresseföretag	9 690	172	10 070
Övriga fordringar	125 820	146 405	125 780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 414	52 089	59 761
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	296 365	268 428	277 946
Kassa och bank	11 866	40 525	31 832
Summa omsättningstillgångar	308 231	308 952	309 778
SUMMA TILLGÅNGAR	3 580 877	4 212 773	3 570 039

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
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	2 200 091	2 132 915	2 132 915
Årets resultat	-27 154	107 682	67 175
<i>Summa fritt eget kapital</i>	2 172 937	2 240 597	2 200 091
Summa eget kapital	2 173 477	2 241 137	2 200 631
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar	16 300	18 000	16 300
Summa avsättningar	16 300	18 000	16 300
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	280 000	280 000	280 000
Räntebärande skulder	720 000	-	737 901
Summa långfristiga skulder	1 000 000	280 000	1 017 901
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	203 976	1 066 788	150 207
Leverantörsskulder	12 849	15 149	18 425
Skulder till koncernföretag	47 974	393 235	36 855
Skulder till joint ventures och intresseföretag	53 377	76 543	53 377
Övriga skulder	21 665	68 456	27 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51 259	53 465	48 403
Summa kortfristiga skulder	391 101	1 673 636	335 207
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 580 877	4 212 773	3 570 039

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

TSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Periodens Resultat	
Ingående eget kapital per 2022-01-01	500	40	2 130 373	2 542	2 133 455
Föregående års resultat omföres			2 542	-2 542	0
Periodens resultat				107 682	107 682
Belopp vid periodens utgång 2022-03-31	500	40	2 132 915	107 682	2 241 137
Periodens resultat				-40 507	-40 507
Belopp vid periodens utgång 2022-12-31	500	40	2 132 915	67 175	2 200 631
Föregående års resultat omföres			67 175	-67 175	0
Periodens resultat				-27 154	-27 154
Belopp vid periodens utgång 2023-03-31	500	40	2 200 091	-27 154	2 173 477

KALENDARIUM

- Delårsrapport Q2 2023 publiceras den 29 augusti 2023
- Delårsrapport Q3 2023 publiceras den 29 november 2023
- Bokslutskommuniké 2023 publiceras den 29 februari 2024

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 2022.

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 2022. 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 30 maj 2023