

KVALITENA

Delårsrapport

2020-01-01 – 2020-03-31

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 2020

- Nettoomsättningen uppgick till 57,0 (52,5) miljoner kronor.
- Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures uppgick till -111,2 (-25,2) miljoner kronor.
- Rörelseresultatet uppgick till -87,1 (-11,3) miljoner kronor.
- Periodens resultat uppgick till -171,4 (-59,9) miljoner kronor.
- Periodens totalresultat uppgick till -475,7 (73,4) miljoner kronor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER DET FÖRSTA KVARTALET

Förvärv

Kvalitena har under årets första kvartal tillträtt följande fastigheter:

- Örebro Kontrollanten 7 genom bolagsförvärv. Total uthyrbar area uppgår till ca 4 000 kvadratmeter.
- Upplands Bro Bro-Skällsta 1:18 genom bolagsförvärv. Total uthyrbar area uppgår till ca 1 300 kvadratmeter.

Kvalitena har även tecknat avtal om förvärv av följande fastighet:

- Skövde Vidar 1 genom en bolagstransaktion. Total uthyrbara area uppgår till ca 9 100 kvadratmeter och tillträde beräknas ske under andra kvartalet 2020.

Avyttringar

Under första kvartalet har Kvalitena genomfört följande avyttringar:

- Samtliga andelar (49 %) i intressebolaget Sterner Stenhus Förvaltning AB. Avyttringen har påverkat periodens resultat med ca -118,7 mkr.

Övrigt

Under det första kvartalet 2020 har spridningen av coronaviruset och antalet sjuka i Covid-19 medfört att den makroekonomiska utvecklingen försämrats och att osäkerheten ökat. Påverkan på bolaget kommer att bero på hur snabbt och på vilken nivå ekonomin stabiliseras. Av Kvalitenas hyresintäkter är en relativt liten andel hänförliga till de sektorer som är särskilt utsatta (hotell, restaurang och besöksnäring). Dock har osäkerheten medfört en negativ påverkan på värdet av Kvalitenas innehav av börsaktier. Periodens resultat och övrigt totalresultat har påverkats av negativa värdeförändringar i Kvalitenas innehav av börsaktier med ca -20,2 respektive -304,3 mkr. Det negativa resultatet är framförallt hänförligt till Kvalitenas innehav i Maha Energy AB (publ).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Avyttringar

- Kvalitena har efter periodens utgång sålt samtliga andelar i intressebolaget Fastighets AB Halla med fastigheten Sundsvall Ljusta 2:13. Försäljningen beräknas medföra ett positivt resultat om ca 2 mkr inklusive en ännu icke fastställd tilläggsköpeskilling.

Övrigt

- Den 3 april 2020 utsåg styrelsen Jonas Vestin till tillförordnad VD i Kvalitena. Jonas Vestin ersätter Knut Pousette som har varit bolagets VD sedan 2012. Styrelsen har inlett processen att rekrytera en permanent VD.

NYCKELTAL FÖR KONCERNEN

	2020	2019	2019
Fastighetsrelaterade nyckeltal	Jan - mars	Jan - mars	Jan - dec
Antal fastigheter	37	50	35
Fastigheternas bokförda värde (Mkr)	4 584	4 729	4 430
Uthyrningsbar yta (kvm)	236 168	291 348	231 186
Finansiella nyckeltal			
Soliditet (%)	40,6%	41,7%	44,3%
Skuldsättningsgrad (ggr)	1,25	1,20	1,10
Räntetäckningsgrad (ggr)	-	-	0,7
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder (%)	4,6%	4,2%	4,6%
Avkastning eget kapital (%)	-5,1%	-1,7%	3,0%
Avkastning totalt kapital (%)	-1,2%	0,0%	4,0%

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 ett bedömt värde om 4 584 (4 729) mkr. Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2020	2019	2019
Förvaltningsfastigheter (Mkr)	Jan-mars	Jan - mars	Jan – dec
Bokfört värde vid periodens början	4 429,7	4 253,8	4 253,8
Förvärv och nybyggnation	113,5	440,1	783,4
Investeringar i befintliga fastigheter	62,2	33,3	214,5
Försäljning	-	-	-975,1
Värdeförändring	-21,7	2,1	153,2
Bokfört värde vid periodens utgång	4 583,7	4 729,2	4 429,7

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 38,6 (54,4) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 3 166,6 (3 449,1) mkr.

Kapitalbindningsstruktur

Kapitalbindningsstrukturen för koncernens samtliga räntebärande skulder per den 31 mars 2020 framgår av nedanstående tabell.

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (%)
2020	1 211,3	30,4%
2021	760,0	19,1%
2022	1 960,0	49,2%
2023	0,0	0,0%
>2023	56,4	1,4%
Summa	3 987,7	100,00%

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 18,72 månader och den genomsnittliga räntebindningstiden var 7,25 månader.

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2020	2019	2019
	jan - mars	jan - mars	jan - dec
Nettoomsättning	56 997	52 510	218 184
Övriga intäkter	1 684	3	15 616
	58 681	52 513	233 800
Fastighetskostnader	-13 812	-13 638	-59 590
Personalkostnader	-6 550	-8 110	-28 674
Övriga externa kostnader	-13 163	-16 095	-98 069
Avskrivningar	-1 052	-716	-3 961
Resultat från andelar i joint ventures & intresseföretag	-111 249	-25 216	89 881
	-145 826	-63 775	-100 413
Rörelseresultat	-87 145	-11 262	133 387
Finansnetto	-63 395	-47 818	-182 210
Resultat efter finansiella poster	-150 540	-59 080	-48 823
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	-21 682	2 113	153 189
Resultat före skatt	-172 221	-56 966	104 366
Skatt på periodens resultat	839	-2 989	-39 025
Periodens resultat	-171 382	-59 956	65 341
Övrigt totalresultat	-304 283	133 316	209 011
Summa totalresultat för perioden	-475 666	73 360	274 352
<i>Hänförligt till:</i>			
Moderföretagets aktieägare	-478 497	72 122	224 662
Innehav utan bestämmande inflytande	2 831	1 239	49 689
Summa totalresultat för perioden	-475 666	73 360	274 352

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	4 583 704	4 729 217	4 429 650
Nyttjanderättstillgångar, tomträtter	91 384	153 531	91 195
Materiella anläggningstillgångar	15 029	15 029	14 261
	4 690 117	4 897 777	4 535 106
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i joint ventures & intresseföretag	392 083	883 133	937 932
Fordringar hos koncernföretag	1 263 379	982 122	1 200 922
Fordringar hos joint ventures & intresseföretag	415 315	459 911	397 957
Andra långfristiga värdepappersinnehav	384 257	610 849	787 792
Övriga långfristiga fordringar	109 777	73 207	20 438
	2 564 811	3 009 222	3 345 041
<i>Uppskjuten skattefordran</i>	39 026	31 235	38 867
Summa anläggningstillgångar	7 293 954	7 938 234	7 919 014
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	45 954	59 999	54 814
Fordringar hos koncernföretag	-	724	-
Fordringar hos joint ventures & intresseföretag	2 466	11 886	4 509
Övriga fordringar	351 462	136 957	141 627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 250	77 648	31 959
Likvida medel	38 584	54 396	61 809
Summa omsättningstillgångar	499 717	341 610	294 718
SUMMA TILLGÅNGAR	7 793 671	8 279 844	8 213 732

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	500	500	500
Reserver	23 829	252 418	328 112
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	2 987 248	3 112 638	3 161 461
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>	3 011 577	3 365 556	3 490 073
Innehav utan bestämmande inflytande	155 004	83 521	147 958
<i>Summa eget kapital</i>	3 166 580	3 449 077	3 638 031
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	2 447 352	2 642 285	2 644 155
Övriga långfristiga skulder	7 064	16 043	6 801
Skuld nyttjanderättstillgångar	91 384	153 531	91 195
Uppskjuten skatteskuld	283 083	326 410	367 619
<i>Summa långfristiga skulder</i>	2 828 883	3 138 269	3 109 770
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 513 268	1 414 598	1 203 547
Leverantörsskulder	48 164	58 536	66 557
Skulder till intresseföretag och koncernföretag	14 203	21 024	14 573
Skatteskulder	8 537	12 862	7 859
Övriga skulder	84 046	55 522	52 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	129 989	129 956	121 309
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 798 207	1 692 498	1 465 931
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	 7 793 671	 8 279 844	 8 213 732

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 2019-01-01	500	119 102	3 173 826	3 293 427	84 440	3 377 867
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	252 418	3 112 638	3 365 556	83 520	3 449 077
Periodens resultat			76 846	76 846	48 450	125 296
Övrigt totalresultat		75 694		75 694		75 694
Utdelning			-24 500	-24 500		-24 500
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			-3 523	-3 523	15 987	12 464
Ingående eget kapital per 2020-01-01	500	328 112	3 161 461	3 490 073	147 958	3 638 031
Periodens resultat			-174 213	-174 213	2 831	-171 382
Övrigt totalresultat		-304 283		-304 283		-304 283
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande				0	4 215	4 215
Utgående eget kapital per 2020-03-31	500	23 829	2 987 248	3 011 577	155 004	3 166 580

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

	2020	2019	2019
TSEK	jan -mars	jan -mars	jan - dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-87 145	-11 262	133 387
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	110 644	25 960	-80 891
Erhållna räntor	2 326	1 407	44 560
Betalda räntor	-43 396	-33 211	-182 566
Betald inkomstskatt	-501	1 227	30
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i>	-18 072	-15 879	-85 480
Förändring av rörelsefordringar	-3 351	-67 140	-52 847
Förändring av rörelseskulder	-3 082	9 527	81 368
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>	-24 504	-73 492	-56 959
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter	-62 696	-57 847	-239 052
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-97 778	-385 002	-578 422
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	-98	-	-1 111
Försäljning av förvaltningsfastigheter/koncernföretag	-	-	410 206
Försäljning av övriga materiella anläggningstillgångar	217	44	293
Förvärv av andelar i joint venture & intresseföretag	-10 043	-24 262	-24 287
Försäljning av andelar i joint venture & intresseföretag	66 675	-	30 078
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-186 463	-135 877	-657 701
Avyttring och återbetalning av finansiella anläggningstillgångar	7 321	3 000	177 932
Utdelning	171 500	1	8 983
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	-111 365	-599 943	-873 081
Finansieringsverksamheten			
Utdelning	-	-	-2 450
Upptagna lån	407 344	536 242	1 319 724
Amortering och lösen av lån	-298 900	-66 047	-583 078
Tillskott från samt avyttring av aktier till innehav utan bestämmande inflytande	4 200	-	17
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>	112 644	470 195	734 213
Periodens kassaflöde	-23 225	-203 240	-195 827
Likvida medel vid årets ingång	61 809	257 636	257 636
Periodens kassaflöde	-23 225	-203 240	-195 827
Likvida medel vid periodens utgång	38 584	54 396	61 809

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

	2020	2019	2019
TSEK	jan - mar	jan - mar	jan - dec
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	-
Summa rörelsens intäkter	0	0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-8 725	-10 972	-64 081
Personalkostnader	-250	-250	-1 010
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	-2	-3	-13
Summa rörelsens kostnader	-8 977	-11 225	-65 104
Rörelseresultat	-8 977	-11 225	-65 104
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	-33 155	-12 600	-56 403
Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag	238 497	-12 542	-10 737
Resultat från värdepapper & fordringar som är anläggningstillgångar	-20 335	-12 755	-26 242
Ränteintäkter och liknande resultatposter	17 840	14 677	63 311
Räntekostnader och liknande resultatposter	-37 004	-24 243	-119 869
	165 844	-47 462	-149 940
Resultat efter finansiella poster	156 867	-58 687	-215 044
Bokslutsdispositioner	-	-	67 908
Resultat före skatt	156 867	-58 687	-147 136
Skatt på periodens resultat	-	-	-
Periodens resultat	156 867	-58 687	-147 136

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

	2020	2019	2019
TSEK	jan - mars	jan - mars	jan - dec
Årets resultat	156 867	-58 687	-147 136
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa övrigt totalresultat	0	0	0
Totalresultat för perioden	156 867	-58 687	-147 136

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	501	22	503
	501	22	503
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	1 064 115	678 921	919 380
Fordringar hos koncernföretag	1 671 032	1 465 704	1 687 570
Andelar i intresseföretag	256 949	433 638	403 053
Fordringar hos intresseföretag	336 465	384 341	318 252
Andra långfristiga värdepappersinnehav	260 864	275 876	286 020
Andra långfristiga fordringar	23 109	73 073	-
	3 612 534	3 311 554	3 614 275
Summa anläggningstillgångar	3 613 034	3 311 577	3 614 778
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	3 402	1 368	1 669
Fordringar hos koncernföretag	48 273	73 872	40 659
Fordringar hos intresseföretag	234	11 886	3 419
Aktuell skattefordran	1 104	1 104	868
Övriga fordringar	301 970	49 868	87 476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 333	49 273	12 232
	384 315	187 371	146 323
Kassa och bank	23 349	26 251	26 440
Summa omsättningstillgångar	407 664	213 622	172 763
SUMMA TILLGÅNGAR	4 020 699	3 525 199	3 787 541

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
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	2 004 972	2 176 608	2 152 108
Årets resultat	156 867	-58 687	-147 136
<i>Summa fritt eget kapital</i>	2 161 839	2 117 921	2 004 972
Summa eget kapital	2 162 379	2 118 461	2 005 512
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	802 500	842 546	912 096
Övriga skulder	-	7 633	-
Summa långfristiga skulder	802 500	850 178	912 096
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	750 686	406 476	665 208
Leverantörsskulder	9 051	11 404	2 856
Skulder till koncernföretag	165 273	75 570	100 369
Skulder till joint venture och intresseföretag	13 194	1 000	13 563
Övriga skulder	56 073	19 714	31 965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	61 544	42 395	55 972
Summa kortfristiga skulder	1 055 820	556 559	869 933
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 020 699	3 525 199	3 787 541

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 2019-01-01	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	
Utdelning			-24 500			-24 500
Periodens resultat				-88 449		-88 449
Belopp vid periodens utgång 2019-12-31	500	40	2 152 108	-147 136	2 005 512	
Föregående års resultat omföres			-147 136	147 136		0
Periodens resultat				156 867		156 867
Belopp vid periodens utgång 2020-03-31	500	40	2 004 972	156 867	2 162 379	

KALENDARIUM

- Delårsrapport Q2 2020 publiceras den 31 augusti 2020
- Delårsrapport Q3 2020 publiceras den 30 november 2020
- Bokslutskommuniké 2021 publiceras den 2 mars 2021

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 2 till årsredovisning 2018. 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 tomträtsavgälder störst betydelse. Kvalitena har med anledning av införandet av IFRS 16 redovisat en nyttjanderättstillgång och en finansiell leasingsskuld, hänförliga till tomträter, i balansräkningen. Tomträtsavgälder 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 2020