

KVALITENA

Delårsrapport

2021-01-01 – 2021-03-31

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 2021

- Nettoomsättningen uppgick till 61,3 (57,0) miljoner kronor.
- Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures uppgick till 0,9 (-111,2) miljoner kronor.
- Rörelseresultatet uppgick till 17,6 (-87,1) miljoner kronor.
- Periodens resultat uppgick till -17,7 (-171,4) miljoner kronor.
- Periodens totalresultat uppgick till -41,0 (-475,7) miljoner kronor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER DET FÖRSTA KVARTALET

Avyttringar och frånträden

Under första kvartalet har Kvalitena genomfört följande frånträden:

- Kvalitenas delägda dotterbolag Kvalitena Ragde Holding AB har i slutet av januari 2021 frånträtt en fastighet i Örebro om ca 19 000 kvadratmeter uthyrbar area.

Finansiering

- Kvalitena AB (publ) amorterade den 8 januari 2021 46,9 miljoner kronor på sitt obligationslån med ISIN SE0009664949. Amorteringen gjordes enligt obligationslånevillkoren och till följd av försäljning av tillgångar.

Övrigt

- Den 26 februari 2021 utsåg styrelsen Harald Pousette till VD i Kvalitena. Harald Pousette ersatte Jonas Vestin som varit tillförordnad VD sedan våren 2020.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Avyttringar och frånträden

- Kvalitena har i slutet av april 2021 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 kommer ha ett innehav i bolaget som uppgår till ett väsentligt värde.
- Kvalitenas delägda dotterbolag Kvalitena Industrihus Umeå AB har i mitten av maj 2021 frånträtt en industrifastighet i Umeå om ca 20 500 kvadratmeter uthyrbar area.
- Kvalitenas intressebolag Norrfordon Holding AB har i slutet av maj avyttrat sitt dotterbolag Bildahl AB till Bilja AB (publ).

NYCKELTAL FÖR KONCERNEN

	2021	2020	2020
Fastighetsrelaterade nyckeltal	Jan - mars	Jan - mars	Jan - dec
Antal fastigheter	74	37	76
Fastigheternas bokförda värde (Mkr)	5 182	4 584	5 334
Uthyrningsbar yta (kvm)	241 478	236 168	265 550
Finansiella nyckeltal			
Soliditet (%)	38,5	40,6	38,6
Skuldsättningsgrad (ggr)	1,36	1,25	1,36
Räntetäckningsgrad (ggr)	0,5	-	-
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder (%)	4,9	4,6	4,5
Avkastning eget kapital (%)	-	-	-
Avkastning totalt kapital (%)	0,5	-	-

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 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 5 182 (4 584) mkr. Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2021	2020	2020
Förvaltningsfastigheter (Mkr)	Jan-mars	Jan - mars	Jan – dec
Bokfört värde vid periodens början	5 334,0	4 429,7	4 429,7
Förvärv av fastigheter	-	113,5	1 244,2
Investeringar i befintligt bestånd	45,7	62,2	177,9
Avyttring av fastigheter	-269,9	-	-611,5
Omräkningseffekt valuta	63,8	-	-
Värdeförändring	8,8	-21,7	93,7
Bokfört värde vid periodens utgång	5 182,4	4 583,7	5 334,0

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 184,8 (38,6) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 3 144,7 (3 166,6) mkr.

Kapitalbindningsstruktur

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

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (%)
2021	1 804,5	41,8%
2022	1 899,7	44,0%
2023	78,5	1,8%
2024	104,1	2,4%
>2024	430,2	10,0%
Summa	4 317,0	100,00%

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 19,49 månader och den genomsnittliga räntebindningstiden var 12,90 månader.

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2021	2020	2020
	jan - mars	jan - mars	jan - dec
Nettoomsättning	61 289	56 997	209 301
Övriga intäkter	2 791	1 684	3 116
	64 079	58 681	212 417
Fastighetskostnader	-22 118	-13 812	-60 151
Personalkostnader	-8 069	-6 550	-28 830
Övriga externa kostnader	-14 035	-13 163	-71 610
Avskrivningar	-3 106	-1 052	-4 146
Resultat från andelar i joint ventures & intresseföretag	864	-111 249	-135 587
	-46 465	-145 826	-300 324
Rörelseresultat	17 615	-87 145	-87 906
Finansnetto	-38 296	-63 395	-251 917
Resultat efter finansiella poster	-20 681	-150 540	-339 823
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	8 774	-21 682	93 703
Resultat före skatt	-11 907	-172 221	-246 121
Skatt på periodens resultat	-5 795	839	-22 488
Periodens resultat	-17 702	-171 382	-268 608
Övrigt totalresultat	-23 291	-304 283	-167 021
Summa totalresultat för perioden	-40 993	-475 666	-435 629
<i>Hänförligt till:</i>			
Moderföretagets aktieägare	-41 301	-478 497	-455 959
Innehav utan bestämmande inflytande	308	2 831	20 330
Summa totalresultat för perioden	-40 993	-475 666	-435 629

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	5 182 413	4 583 704	5 333 973
Nyttjanderättstillgångar, tomträtter	91 451	91 384	91 451
Materiella anläggningstillgångar	28 497	15 029	27 867
	5 302 361	4 690 117	5 453 290
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i joint ventures & intresseföretag	615 205	392 083	601 070
Fordringar hos koncernföretag	831 376	1 263 379	823 846
Fordringar hos joint ventures & intresseföretag	369 882	415 315	349 625
Andra långfristiga värdepappersinnehav	493 589	384 257	566 480
Övriga långfristiga fordringar	89 515	109 777	89 515
	2 399 566	2 564 811	2 430 535
<i>Uppskjuten skattefordran</i>	-	39 026	-
Summa anläggningstillgångar	7 701 927	7 293 954	7 883 825
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	51 292	45 954	60 284
Fordringar hos koncernföretag	589	-	589
Fordringar hos joint ventures & intresseföretag	37 009	2 466	3 465
Övriga fordringar	111 956	351 462	110 665
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 389	61 250	65 226
Likvida medel	184 766	38 584	127 063
Summa omsättningstillgångar	461 000	499 717	367 294
SUMMA TILLGÅNGAR	8 162 927	7 793 671	8 251 119

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	500	500	500
Reserver	137 801	23 829	161 092
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	2 854 513	2 987 248	2 872 523
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>	2 992 814	3 011 577	3 034 115
Innehav utan bestämmande inflytande	151 844	155 004	151 536
<i>Summa eget kapital</i>	3 144 658	3 166 580	3 185 651
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	2 198 576	2 447 352	2 379 400
Övriga långfristiga skulder	2 881	7 064	3 836
Skuld nyttjanderättstillgångar	91 451	91 384	91 451
Uppskjuten skatteskuld	244 574	283 083	265 809
<i>Summa långfristiga skulder</i>	2 537 481	2 828 883	2 740 496
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	2 090 356	1 513 268	1 950 207
Leverantörsskulder	43 891	48 164	64 079
Skulder till intresseföretag och koncernföretag	28 675	14 203	31 675
Skatteskulder	9 269	8 537	11 315
Övriga skulder	188 108	84 046	130 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	120 490	129 989	137 482
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	2 480 789	1 798 207	2 324 972
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 162 927	7 793 671	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			-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
Periodens resultat			-114 725	-114 725	17 499	-97 226
Övrigt totalresultat		137 263		137 263		137 263
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			-	0	-20 967	-20 967
Ingående eget kapital per 2021-01-01	500	161 092	2 872 523	3 034 115	151 536	3 185 651
Periodens resultat			-18 010	-18 010	308	-17 702
Övrigt totalresultat		-23 291		-23 291		-23 291
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande				0	-	0
Utgående eget kapital per 2021-03-31	500	137 801	2 854 513	2 992 814	151 844	3 144 658

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

	2021	2020	2020
TSEK	jan -mars	jan -mars	jan - dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	17 615	-87 144	-87 906
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 615	110 643	140 612
Erhållna räntor	1 421	2 326	8 508
Betalda räntor	-54 701	-43 396	-206 904
Betald inkomstskatt	-312	-501	-1 970
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	-33 362	-18 072	-147 660
Förändring av rörelsefordringar	-24 897	-3 351	38 783
Förändring av rörelseskulder	-34 211	-3 082	12 854
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-92 470	-24 504	-96 023
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter	-45 700	-62 696	-173 709
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-	-97 778	-90 467
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	-1 463	-98	-14 332
Försäljning av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	160 624	-	445 528
Försäljning av förvaltningsfastigheter	2 181	-	-
Försäljning av övriga materiella anläggningstillgångar	-	217	4 886
Förvärv av andelar i joint venture & intresseföretag	-	-10 043	-40 155
Försäljning av andelar i joint venture & intresseföretag	-	66 675	182 050
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-48 441	-186 463	-373 446
Avyttring och återbetalning av finansiella anläggningstillgångar	13 912	7 321	39 741
Utdelning	2 613	171 500	171 603
Kassaflöde från investeringsverksamheten	83 726	-111 365	151 699
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	125 555	407 344	717 096
Amortering och lösen av lån	-59 108	-298 900	-690 766
Tillskott från samt avyttring av aktier till innehav utan bestämmande inflytande	-	4 200	-16 751
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	66 447	112 644	9 580
Periodens kassaflöde	57 703	-23 225	65 254
Likvida medel vid årets ingång	127 063	61 809	61 809
Periodens kassaflöde	57 703	-23 225	65 254
Likvida medel vid periodens utgång	184 766	38 584	127 063

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2021	2020	2020
	jan - mars	jan - mars	jan - dec
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	-
Summa rörelsens intäkter	0	0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-4 702	-8 725	-48 516
Personalkostnader	-310	-250	-1 004
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	-2	-2	-6
Summa rörelsens kostnader	-5 014	-8 977	-49 526
Rörelseresultat	-5 014	-8 977	-49 526
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	-10 840	-33 155	202 525
Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag	-29 679	238 497	107 136
Resultat från värdepapper & fordringar som är anläggningstillgångar	6 178	-20 335	-80 867
Ränteintäkter och liknande resultatposter	13 497	17 840	67 563
Räntekostnader och liknande resultatposter	-31 157	-37 004	-135 309
	-52 001	165 844	161 049
Resultat efter finansiella poster	-57 015	156 867	111 523
Bokslutsdispositioner	-	-	13 878
Resultat före skatt	-57 015	156 867	125 401
Skatt på periodens resultat	-	-	-
Periodens resultat	-57 015	156 867	125 401

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2021	2020	2020
	jan - mars	jan - mars	jan - dec
Årets resultat	-57 015	156 867	125 401
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa övrigt totalresultat	0	0	0
Totalresultat för perioden	-57 015	156 867	125 401

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	120	501	121
	120	501	121
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	1 596 729	1 064 115	1 607 569
Fordringar hos koncernföretag	1 215 583	1 671 032	1 147 272
Andelar i intresseföretag	241 352	256 949	273 643
Fordringar hos intresseföretag	271 219	336 465	254 554
Andra långfristiga värdepappersinnehav	313 572	260 864	317 864
Andra långfristiga fordringar	37 909	23 109	37 909
	3 676 364	3 612 534	3 638 812
Summa anläggningstillgångar	3 676 484	3 613 034	3 638 933
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	3 033	3 402	3 073
Fordringar hos koncernföretag	248 868	48 273	255 238
Fordringar hos intresseföretag	-	234	-
Aktuell skattefordran	-	1 104	-
Övriga fordringar	99 585	301 970	95 299
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 023	29 333	24 584
	389 509	384 315	378 193
Kassa och bank	55 748	23 349	92 296
Summa omsättningstillgångar	445 258	407 664	470 489
SUMMA TILLGÅNGAR	4 121 741	4 020 699	4 109 422

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2021-03-31	2020-03-31	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	-57 015	156 867	125 401
<i>Summa fritt eget kapital</i>	2 073 358	2 161 839	2 130 373
Summa eget kapital	2 073 898	2 162 379	2 130 913
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	797 000	802 500	805 875
Summa långfristiga skulder	797 000	802 500	805 875
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	763 213	750 686	685 216
Leverantörsskulder	1 859	9 051	4 730
Skulder till koncernföretag	286 167	165 273	281 208
Skulder till joint ventures och intresseföretag	27 666	13 194	30 666
Övriga skulder	116 850	56 073	117 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	55 088	61 544	53 059
Summa kortfristiga skulder	1 250 843	1 055 820	1 172 634
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 121 741	4 020 699	4 109 422

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 2020-01-01	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
Periodens resultat				-31 466	-31 466
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				-57 015	-57 015
Belopp vid periodens utgång 2021-03-31	500	40	2 130 373	-57 015	2 073 898

KALENDARIVM

- Delårsrapport Q2 2021 publiceras den 29 augusti 2021
- Delårsrapport Q3 2021 publiceras den 29 november 2021
- Bokslutskommuniké 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 1 januari 2019 och använder den förenklade metoden (inte retroaktiv). Redovisade nyttjanderättstillgångar åsätts samma värde som den redovisade skulden för nyttjanderättstillgångar per den 31 mars 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 30 maj 2021