

KVALITENA

Bokslutskommuniké

2021-01-01 – 2021-12-31

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 2021

- Nettoomsättningen uppgick till 203,6 (209,3) miljoner kronor.
- Rörelseresultatet uppgick till -66,1 (-87,9) miljoner kronor.
- Årets resultat uppgick till -30,7 (-268,6) miljoner kronor.
- Årets totalresultat uppgick till -51,4 (-435,6) miljoner kronor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER DET FJÄRDE KVARTALET

Avyttringar

- Kvalitena har under det fjärde kvartalet avyttrat/frånträtt följande fastigheter och byggnader:
 - Kvalitena AB (publ) avyttrade nyproducerad skolfastighet i bästa läge på Kvarnholmen till ett värde om 590 miljoner kronor. Den avyttrade fastigheten omfattar en uthyrningsbar yta på närmare 11 000 kvadratmeter. Försäljningen gjordes genom en bolagstransaktion.
 - Kvalitena AB (publ) frånträdde fem (5) helägda och tio (10) delägda fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om ca 830 miljoner kronor.

Övrigt

- Kvalitena AB (publ) har under fjärde kvartalet deltagit i Oscar Properties företrädesemission av units. Företrädesemissionen övertecknades med 129%. Kvalitena garanterade emissionen och erhöll genom det en garantiersättning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Förvärv

- Kvalitenas dotterbolag i USA har efter periodens utgång förvärvat 42 fastigheter i USA. Fastigheterna har en uthyrningsbar yta på närmare 65 000 kvm och ett marknadsvärde på över 1,1 miljarder kronor. Förvärvet ligger i linje med den långsiktiga strategin att successivt allokera mer resurser till den växande verksamhet i USA.

Avyttringar

- Kvalitena AB (publ) har efter periodens utgång avyttrat och frånträtt en fastighet i Uppsala om cirka 3 300 kvadratmeter uthyrbar area med en byggrätt för bostäder. Försäljningen har gjorts genom en bolagstransaktion.

Finansiering

- Kvalitena AB (publ) har efter periodens utgång refinansierat samtliga juniora bankkrediter i underkoncernen Hedvig Eleonora Holding AB genom en omläggning av befintligt lån om 200 miljoner kronor. Lånet förlängdes på fem år och med förbättrade villkor.

NYCKELTAL FÖR KONCERNEN

	2021	2020
	Jan - dec	Jan - dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Antal fastigheter	66	76
Fastigheternas bokförda värde (Mkr)	3 630	5 334
Uthyrningsbar yta (kvm)	76 329	265 550
Finansiella nyckeltal		
Soliditet (%)	44,7	38,6
Skuldsättningsgrad (ggr)	1,1	1,4
Räntetäckningsgrad (ggr)	-	-
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder (%)	4,5	4,5
Avkastning eget kapital (%)	-	-
Avkastning totalt kapital (%)	-	-

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 2021 ett bedömt värde om 3 630 (5 334) miljoner kronor. Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2021	2020
Förvaltningsfastigheter (Mkr)	Jan - dec	Jan - dec
Bokfört värde vid periodens början	5 334,0	4 429,7
Förvärv och nybyggnation	97,2	1 244,2
Investeringar i befintliga fastigheter	279,4	177,9
Försäljning	-2 443,0	-611,5
Omräkningseffekt valuta	101,4	-
Värdeförändring	261,3	93,7
Bokfört värde vid periodens utgång	3 630,3	5 334,0

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid årets slut till 245 (127) miljoner kronor. Det egna kapitalet uppgick till 3 076 (3 186) miljoner kronor.

Kapitalbindningsstrukturen för koncernens samtliga räntebärande skulder per den 31 december 2021 framgår av nedanstående tabell.

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (%)
2022	1 478,8	44,8%
2023	123,6	3,7%
2024	51,6	1,6%
2025	0,0	0,0%
>2025	1 644,3	49,9%
Summa	3 298,3	100,00%

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 38,65 månader och den genomsnittliga räntebindningstiden var 35,59 månader.

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2021	2020	2021	2020
	jan - dec	jan - dec	okt - dec	okt - dec
Nettoomsättning	203 604	209 301	39 624	50 955
Övriga intäkter	6 834	3 116	2 604	629
	210 437	212 417	42 228	51 584
Fastighetskostnader	-88 970	-60 151	-27 069	-19 042
Personalkostnader	-35 981	-28 830	-6 270	-7 215
Övriga externa kostnader	-92 195	-71 610	-38 808	-33 409
Avskrivningar	-13 140	-4 146	-3 415	-1 196
Resultat från andelar i joint ventures & intresseföretag	-46 290	-135 587	-28 903	5 367
	-276 576	-300 324	-104 465	-55 496
Rörelseresultat	-66 138	-87 906	-62 237	-3 912
Finansnetto	-237 973	-251 917	-117 835	-43 354
Resultat efter finansiella poster	-304 111	-339 823	-180 072	-47 266
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	261 346	93 703	104 628	112 002
Resultat före skatt	-42 765	-246 121	-75 444	64 736
Skatt på periodens resultat	12 018	-22 488	6 264	-14 428
Periodens resultat	-30 747	-268 608	-69 180	50 308
Övrigt totalresultat	-20 660	-167 021	-27 969	33 952
Summa totalresultat för perioden	-51 407	-435 629	-97 149	84 260
<i>Hänförligt till:</i>				
Moderföretagets aktieägare	-63 849	-455 959	-95 324	68 547
Innehav utan bestämmande inflytande	12 442	20 330	-1 825	15 714
Summa totalresultat för perioden	-51 407	-435 629	-97 149	84 260

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	3 630 297	5 333 973
Nyttjanderättstillgångar, tomträtter	10 077	91 451
Materiella anläggningstillgångar	24 476	27 867
	3 664 850	5 453 290
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i joint ventures & intresseföretag	516 702	601 070
Fordringar hos koncernföretag	843 452	823 846
Fordringar hos joint ventures & intresseföretag	368 069	349 625
Andra långfristiga värdepappersinnehav	795 929	566 480
Övriga långfristiga fordringar	61 902	89 515
	2 586 053	2 430 535
<i>Summa anläggningstillgångar</i>	6 250 903	7 883 825
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kundfordringar	95 717	60 284
Fordringar hos koncernföretag	0	589
Fordringar hos joint ventures & intresseföretag	77 142	3 465
Övriga fordringar	146 683	110 665
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69 554	65 226
Likvida medel	244 788	127 063
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	633 884	367 294
SUMMA TILLGÅNGAR	6 884 788	8 251 119

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	500	500
Reserver	140 432	161 092
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	2 829 334	2 872 523
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>	2 970 266	3 034 115
Innehav utan bestämmande inflytande	106 088	151 536
<i>Summa eget kapital</i>	3 076 354	3 185 651
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	1 791 079	2 379 400
Övriga långfristiga skulder	1 884	3 836
Skuld nyttjanderättstillgångar	10 077	91 451
Övriga avsättningar	18 000	0
Uppskjuten skatteskuld	183 566	265 809
<i>Summa långfristiga skulder</i>	2 004 606	2 740 496
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	1 483 348	1 950 207
Leverantörsskulder	39 914	64 079
Skulder till intresseföretag och koncernföretag	80 635	31 675
Skatteskulder	4 244	11 315
Övriga skulder	81 426	130 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	114 262	137 482
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 803 828	2 324 972
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 884 788	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
Årets resultat			-288 938	-288 938	20 330	-268 608
Övrigt totalresultat		-167 021		-167 021		-167 021
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande				0	-16 752	-16 752
Utgående eget kapital per 2020-12-31	500	161 091	2 872 521	3 034 113	151 536	3 185 651
Ingående eget kapital per 2021-01-01	500	161 091	2 872 521	3 034 113	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	-57 890	-57 890
Utgående eget kapital per 2021-12-31	500	140 432	2 829 332	2 970 265	106 088	3 076 354

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

	2021	2020	2021	2020
TSEK	jan - dec	jan - dec	okt - dec	okt - dec
Rörelsens intäkter				
Nettoomsättning	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-
Summa rörelsens intäkter	0	0	0	0
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader	-63 803	-48 516	-39 905	-26 216
Personalkostnader	-1 416	-1 004	1 884	-250
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	-67	-6	-33	-2
Summa rörelsens kostnader	-65 286	-49 526	-38 054	-26 468
Rörelseresultat	-65 286	-49 526	-38 054	-26 468
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	134 221	202 525	165 687	230 286
Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag	61 061	107 136	-24 220	-118 170
Resultat från värdepapper & fordringar som är anläggningstillgångar	-18 442	-80 867	-40 132	-4 230
Ränteintäkter och liknande resultatposter	63 498	67 563	22 844	14 420
Räntekostnader och liknande resultatposter	-176 408	-135 309	-71 836	-27 094
	63 930	161 049	52 342	95 211
Resultat efter finansiella poster	-1 356	111 523	14 288	68 743
Bokslutsdispositioner	3 898	13 878	3 899	13 878
Resultat före skatt	2 542	125 401	18 186	82 622
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-
Periodens resultat	2 542	125 401	18 186	82 622
	2021	2020	2021	2020
TSEK	jan - dec	jan - dec	okt - dec	okt - dec
Periodens resultat	2 542	125 401	18 186	82 622
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0
Totalresultat för perioden	2 542	125 401	18 186	82 622

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Inventarier, verktyg och installationer	1 437	121
	<hr/>	<hr/>
	1 437	121
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	1 639 595	1 607 569
Fordringar hos koncernföretag	1 306 587	1 147 272
Andelar i intresseföretag	207 561	273 643
Fordringar hos intresseföretag	198 263	254 554
Andra långfristiga värdepappersinnehav	623 845	317 864
Andra långfristiga fordringar	48 677	37 909
	<hr/>	<hr/>
	4 024 529	3 638 812
 Summa anläggningstillgångar	 4 025 966	 3 638 933
 <i>Omsättningstillgångar</i>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	25 562	3 073
Fordringar hos koncernföretag	46 706	255 238
Fordringar hos intresseföretag	172	-
Övriga fordringar	130 620	95 299
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 392	24 584
	<hr/>	<hr/>
	233 452	378 193
 Kassa och bank	 27 960	 92 296
 Summa omsättningstillgångar	 261 413	 470 489
 SUMMA TILLGÅNGAR	 4 287 378	 4 109 422

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	500	500
Reservfond	40	40
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>540</i>	<i>540</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 130 373	2 004 972
Årets resultat	2 542	125 401
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>2 132 915</i>	<i>2 130 373</i>
<i>Summa eget kapital</i>	<i>2 133 455</i>	<i>2 130 913</i>
<i>Avsättningar</i>		
Övriga avsättningar	18 000	0
<i>Summa avsättningar</i>	<i>18 000</i>	<i>0</i>
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till koncernföretag	280 000	0
Räntebärande skulder	0	805 875
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>280 000</i>	<i>805 875</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	1 049 818	685 216
Leverantörsskulder	3 844	4 730
Skulder till koncernföretag	576 370	281 208
Skulder till joint ventures och intresseföretag	79 576	30 666
Övriga skulder	75 769	117 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	70 546	53 059
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>1 855 923</i>	<i>1 172 634</i>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 287 378	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
Årets resultat				125 401	125 401
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
Årets resultat				2 542	2 542
Belopp vid periodens utgång 2021-12-31	500	40	2 130 373	2 542	2 133 455

KALENDARIUM

- Delårsrapport Q1 2022 publiceras den 30 maj 2022.
- Årsredovisning 2022 publiceras den 30 maj 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.

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 2022