

KVALITENA

Delårsrapport

2022-01-01 – 2022-03-31

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 2022

- Nettoomsättningen uppgick till 74,6 (61,3) miljoner kronor.
- Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures uppgick till -5,6 (0,9) miljoner kronor.
- Rörelseresultatet uppgick till -22,4 (17,6) miljoner kronor.
- Periodens resultat uppgick till -47,0 (-17,7) miljoner kronor.
- Periodens totalresultat uppgick till 46,9 (-41,0) miljoner kronor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER DET FÖRSTA KVARTALET

Förvärv

- Kvalitenas dotterbolag i USA har under första kvartalet förvärvat 42 fastigheter i USA. Fastigheterna har en uthyrningsbar yta på närmare 65 000 kvm och ett marknadsvärde på cirka 1,2 miljarder kronor. Förvärvet ligger i linje med den långsiktiga strategin att successivt allokera mer resurser till den växande verksamhet i USA.

Avyttringar och frånträden

- Kvalitena AB (publ) har under första kvartalet 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.
- Kvalitena AB (publ) har under perioden avyttrat hela sitt innehav i Source Energy AS. Source Energy AS är ett norskt bolag fokuserat på prospektering och produktion av olja och gas på den norska kontinentalsockeln.

Finansiering

- Kvalitena AB (publ) har under första kvartalet 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.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Investering

- Kvalitenas dotterbolag Kvalitena Industrier har efter periodens utgång deltagit i intressebolaget Choki ABs nyemission.

NYCKELTAL FÖR KONCERNEN

	2022	2021	2021
Fastighetsrelaterade nyckeltal	Jan - mars	Jan - mars	Jan – dec
Antal fastigheter	105	74	66
Fastigheternas bokförda värde (Mkr)	4 768	5 182	3 630
Uthyrningsbar yta (kvm)	169 283	241 478	76 329
Finansiella nyckeltal			
Soliditet (%)	42,9	38,5	44,7
Skuldsättningsgrad (ggr)	1,17	1,36	1,06
Räntetäckningsgrad (ggr)	-	0,5	-
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder (%)	4,5	4,9	4,5
Avkastning eget kapital (%)	-	-	-
Avkastning totalt kapital (%)	0,7	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 4 768 (5 182) mkr. Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2022	2021	2021
Förvaltningsfastigheter (Mkr)	Jan-mars	Jan - mars	Jan – dec
Bokfört värde vid periodens början	3 630,3	5 334,0	5 334,0
Förvärv av fastigheter	1 184,5	-	97,2
Investeringar i befintligt bestånd	15,2	45,7	279,4
Avyttring av fastigheter	-135,4	-269,9	-2 443,0
Omräkningseffekt valuta	28,5	63,8	101,4
Värdeförändring	44,3	8,8	261,3
Bokfört värde vid periodens utgång	4 767,5	5 182,4	3 630,3

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 150,1 (184,8) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 3 437,4 (3 144,7) mkr.

Kapitalbindningsstruktur

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

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (%)
2022	1 262,3	30,9%
2023	137,4	3,4%
2024	51,2	1,3%
2025	0,0	0,0%
>2025	2 635,1	64,5%
Summa	4 086,0	100,00%

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 53,9 månader och den genomsnittliga räntebindningstiden var 49,2 månader.

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2022	2021	2021
	jan - mars	jan - mars	jan - dec
Nettoomsättning	74 621	61 289	203 604
Övriga intäkter	4 944	2 791	6 834
	79 565	64 079	210 437
Fastighetskostnader	-35 168	-22 118	-88 970
Personalkostnader	-8 304	-8 069	-35 981
Övriga externa kostnader	-49 036	-14 035	-92 195
Avskrivningar	-3 798	-3 106	-13 140
Resultat från andelar i joint ventures & intresseföretag	-5 637	864	-46 290
	-101 942	-46 465	-276 576
Rörelseresultat	-22 377	17 615	-66 138
Finansnetto	-67 417	-38 296	-237 973
Resultat efter finansiella poster	-89 795	-20 681	-304 111
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	44 305	8 774	261 346
Resultat före skatt	-45 490	-11 907	-42 765
Skatt på periodens resultat	-1 526	-5 795	12 018
Periodens resultat	-47 016	-17 702	-30 747
Övrigt totalresultat	93 936	-23 291	-20 660
Summa totalresultat för perioden	46 919	-40 993	-51 407
<i>Hänförligt till:</i>			
Moderföretagets aktieägare	40 151	-41 301	-63 849
Innehav utan bestämmande inflytande	6 768	308	12 442
Summa totalresultat för perioden	46 919	-40 993	-51 407

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	4 767 482	5 182 413	3 630 297
Nyttjanderättstillgångar, tomträtter	10 359	91 451	10 077
Materiella anläggningstillgångar	23 415	28 497	24 476
	4 801 256	5 302 361	3 664 850
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i joint ventures & intresseföretag	511 467	615 205	516 702
Fordringar hos koncernföretag	820 227	831 376	843 452
Fordringar hos joint ventures & intresseföretag	436 001	369 882	368 069
Andra långfristiga värdepappersinnehav	790 174	493 589	795 929
Övriga långfristiga fordringar	96 629	89 515	61 902
	2 654 497	2 399 566	2 586 053
Summa anläggningstillgångar	7 455 753	7 701 927	6 250 903
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	60 010	51 292	95 717
Fordringar hos koncernföretag	-	589	-
Fordringar hos joint ventures & intresseföretag	77 142	37 009	77 142
Övriga fordringar	159 141	111 956	146 683
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	111 448	75 389	69 554
Likvida medel	150 098	184 766	244 788
Summa omsättningstillgångar	557 839	461 000	633 884
SUMMA TILLGÅNGAR	8 013 592	8 162 927	6 884 788

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	500	500	500
Reserver	234 368	137 801	140 432
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	2 775 549	2 854 513	2 829 334
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>	3 010 417	2 992 814	2 970 266
Innehav utan bestämmande inflytande	426 965	151 844	106 088
<i>Summa eget kapital</i>	3 437 382	3 144 658	3 076 354
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	2 754 148	2 198 576	1 791 079
Övriga långfristiga skulder	1 860	2 881	1 884
Skuld nyttjanderättstillgångar	10 359	91 451	10 077
Övriga avsättningar	18 000	-	18 000
Uppskjuten skatteskuld	205 274	244 574	183 566
<i>Summa långfristiga skulder</i>	2 989 641	2 537 481	2 004 606
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 281 796	2 090 356	1 483 348
Leverantörsskulder	43 867	43 891	39 914
Skulder till intresseföretag och koncernföretag	77 602	28 675	80 635
Skatteskulder	3 819	9 269	4 244
Övriga skulder	72 761	188 108	81 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	106 723	120 490	114 262
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 586 569	2 480 789	1 803 828
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 013 592	8 162 927	6 884 788

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 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
Periodens resultat			-25 179	-25 179	12 134	-13 045
Övrigt totalresultat		2 631		2 631		2 631
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			-	0	-57 890	-57 890
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	2 775 550	3 010 417	426 965	3 437 382

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

	2022	2021	2021
TSEK	jan -mars	jan -mars	jan - dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-22 377	17 615	-66 138
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	9 435	2 615	57 637
Erhållna räntor	6 115	1 421	24 751
Betalda räntor	-40 097	-54 701	-205 366
Betald inkomstskatt	-23	-312	-3 298
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i>	-46 947	-33 362	-192 414
Förändring av rörelsefordringar	-32 395	-24 897	-37 913
Förändring av rörelseskulder	-11 522	-34 211	25 286
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>	-90 864	-92 470	-205 041
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter	-1 186 651	-45 700	-334 638
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	-1 498	-1 463	-17 485
Försäljning av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	95 058	160 624	806 794
Försäljning av förvaltningsfastigheter	374	2 181	-
Försäljning av övriga materiella anläggningstillgångar	-	-	14 146
Förvärv av andelar i joint venture & intresseföretag	-2 797	-	-5 142
Försäljning av andelar i joint venture & intresseföretag	-	-	156 433
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-138 331	-48 441	-413 269
Avyttring och återbetalning av finansiella anläggningstillgångar	120 999	13 912	245 862
Utdelning	2 395	2 613	6 569
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	-1 110 451	83 726	459 270
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	1 033 100	125 555	1 021 454
Amortering och lösen av lån	-244 870	-59 108	-1 127 129
Tillskott från samt uttag till innehav utan bestämmande inflytande	314 111	-	-31 519
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>	1 102 341	66 447	-137 194
Periodens kassaflöde	-98 974	57 703	117 035
Kursdifferens i valuta	4 284	-	690
Likvida medel vid årets ingång	244 788	127 063	127 063
Periodens kassaflöde	-94 690	57 703	117 725
Likvida medel vid periodens utgång	150 098	184 766	244 788

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

	2022	2021	2021
TSEK	jan-mars	jan-mars	jan - dec
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	-
Summa rörelsens intäkter	0	0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-22 276	-4 702	-63 803
Personalkostnader	-363	-310	-1 416
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	-15	-2	-67
Summa rörelsens kostnader	-22 654	-5 014	-65 286
Rörelseresultat	-22 654	-5 014	-65 286
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	177 456	-10 840	134 221
Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag	-8 922	-29 679	61 061
Resultat från värdepapper & fordringar som är anläggningstillgångar	-31 025	6 178	-18 442
Ränteintäkter och liknande resultatposter	16 887	13 497	63 498
Räntekostnader och liknande resultatposter	-24 059	-31 157	-176 408
	130 337	-52 001	63 930
Resultat efter finansiella poster	107 682	-57 015	-1 356
Bokslutsdispositioner	-	-	3 898
Resultat före skatt	107 682	-57 015	2 542
Skatt på periodens resultat	-	-	-
Periodens resultat	107 682	-57 015	2 542

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

	2022	2021	2021
TSEK	jan-mars	jan-mars	jan - dec
Årets resultat	107 682	-57 015	2 542
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa övrigt totalresultat	0	0	0
Totalresultat för perioden	107 682	-57 015	2 542

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	1 422	120	1 437
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	1 422	120	1 437
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	1 539 973	1 596 729	1 639 595
Fordringar hos koncernföretag	1 338 565	1 215 583	1 306 587
Andelar i intresseföretag	199 041	241 352	207 561
Fordringar hos intresseföretag	258 469	271 219	198 263
Andra långfristiga värdepappersinnehav	516 154	313 572	623 845
Andra långfristiga fordringar	50 197	37 909	48 677
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	3 902 399	3 676 364	4 024 529
Summa anläggningstillgångar	3 903 821	3 676 484	4 025 966
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	1 812	3 033	25 562
Fordringar hos koncernföretag	67 949	248 868	46 706
Fordringar hos intresseföretag	172	-	172
Övriga fordringar	146 405	99 585	130 620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 089	38 023	30 392
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	268 428	389 509	233 452
Kassa och bank	40 525	55 748	27 960
Summa omsättningstillgångar	308 952	445 258	261 413
SUMMA TILLGÅNGAR	4 212 773	4 121 741	4 287 378

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	500	500	500
Reservfond	40	40	40
Summa bundet eget kapital	540	540	540
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	2 132 915	2 130 373	2 130 373
Årets resultat	107 682	-57 015	2 542
Summa fritt eget kapital	2 240 597	2 073 358	2 132 915
Summa eget kapital	2 241 137	2 073 898	2 133 455
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar	18 000	-	18 000
Summa avsättningar	18 000	-	18 000
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	280 000	-	280 000
Räntebärande skulder	-	797 000	-
Summa långfristiga skulder	280 000	797 000	280 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 066 788	763 213	1 049 818
Leverantörsskulder	15 149	1 859	3 844
Skulder till koncernföretag	393 235	286 167	576 370
Skulder till joint ventures och intresseföretag	76 543	27 666	79 576
Övriga skulder	68 456	116 850	75 769
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53 465	55 088	70 546
Summa kortfristiga skulder	1 673 636	1 250 843	1 855 923
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 212 773	4 121 741	4 287 378

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 2021-01-01	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
Periodens resultat				59 557	59 557
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
Periodens resultat				107 682	107 682
Belopp vid periodens utgång 2022-03-31	500	40	2 132 915	107 682	2 241 137

KALENDARIUM

- Delårsrapport Q2 2022 publiceras den 29 augusti 2022
- Delårsrapport Q3 2022 publiceras den 29 november 2022
- Bokslutskommuniké 2022 publiceras den 1 mars 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 prISRISK, 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 30 maj 2022