

KVALITENA

Delårsrapport

2023-01-01 – 2023-09-30

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 – SEPTEMBER 2023

- Nettoomsättningen uppgick till 340,2 (299,2) miljoner kronor.
- Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures uppgick till - 39,5 (1,8) miljoner kronor.
- Rörelseresultatet uppgick till 58,0 (68,3) miljoner kronor.
- Periodens resultat uppgick till – 615,4 (510,3) miljoner kronor.
- Periodens totalresultat uppgick till – 575,5 (717,9) miljoner kronor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER DET TREDJE KVARTALET

- Inga väsentliga händelser under perioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Kvalitena inledde i början av oktober ett skriftligt förfarande i syfte att senarelägga amortering och betalningen av ränta på bolagets seniora icke säkerställda obligation med ISIN SE0012675155 som enlighet obligationsvillkoren skulle ha betalats den 5 oktober 2023. Löpande diskussioner pågår med obligationsinnehavarna.

VD HAR ORDET

Den ekonomiska situationen i Sverige och omvärlden har fortsatt att utvecklas i negativ riktning men med lite mer positiva utsikter för 2024. Räntor har stigit och inflationen är fortsatt kvar på en hög nivå. Vissa indikationer tyder ändå på att räntor kan börja vända ner under nästa år även om osäkerheten är fortsatt stor. Finansiering- och kreditmarknaderna ser ut att förbättras något men är fortsatt väldigt utmanade för fastighetssektorn. Kvalitena har sedan tidigare bundit en stor del av lånen och arbetar vidare med att minska den finansiella risken och stärka likviditeten. Trots detta infriade inte Kvalitena amortering och räntebetalning på bolagets seniora icke säkerställda obligation. Ett skriftligt förfarande har därför inletts i syfte att senarelägga amortering och betalningen av ränta. Bolaget har en pågående diskussion med obligationsinnehavarna kring att lösa den uppkomna situationen. Parallellt arbetar Kvalitena med att sälja tillgångar för att möta sina åtaganden och återbetala obligationen vid förfall i mars 2024.

Fastighetsverksamheten både i Sverige och USA har utvecklats enligt plan med ökade hyror men också ökade kostnader. Vakansnivåerna är fortsatt låga på koncernens bestånd. På båda marknaderna arbetar vi med att avsluta påbörjade ombyggnationer och avvaktar med att påbörja nya projekt.

Kvalitenas innehav i bolag utanför fastighetssektorn har överlag utvecklats positivt och några av bolagen har nått en mognadsgrad där försäljning av innehavet är möjligt. Detta gör att ett flertal av dessa tillgångar är en del av de tillgångarna vi arbetar med att sälja för att möta förfallna och kommande åtaganden.

Vår förhoppning är att de försäljningar, amorteringar och lösen av lån samt övriga kostnadsbesparande aktiviteter som nu genomförs leder till en bättre balans mellan intäkter och kostnader i dagens marknadssituation.

Stockholm den 29 november 2023

Harald Pousette, verkställande direktör

NYCKELTAL FÖR KONCERNEN

	2023	2022	2022
Fastighetsrelaterade nyckeltal	Jan - sept	Jan -sept	Jan – dec
Antal fastigheter	99	105	101
Fastigheternas bokförda värde (Mkr)	5 785	6 851	6 372
Uthyrningsbar yta (kvm)	213 470	224 942	214 080
Finansiella nyckeltal			
Soliditet (%)	39,0	43,1	42,7
Skuldsättningsgrad (ggr)	1,38	1,1	1,17
Räntetäckningsgrad (ggr)	0,2	0,3	0,1
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder (%)	5,9	4,7	4,8
Avkastning eget kapital (%)	-	19,1	15,0
Avkastning totalt kapital (%)	-	10,3	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 periodens/årets utgång.

Uthyrningsbar area (kvm)

Totalyta som är tillgänglig för uthyrning.

Genomsnittlig ränta på samtliga lån (%)

Genomsnittlig ränta på samtliga lån vid periodens/årets utgång i procent.

Tillkommande lösenavgifter i samband med lösen eller amortering av räntebärande skulder ingår ej i genomsnittlig ränta.

FASTIGHETSVÄRDEN

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per den 30 september ett bedömt värde om 5 784,9 (6 851,3) miljoner kronor. Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2023	2022	2022
Förvaltningsfastigheter (Mkr)	Jan - sept	Jan - sept	Jan - dec
Bokfört värde vid periodens början	6 372,0	3 630,3	3 630,3
Förvärv av fastigheter	-	1 932,6	1 992,3
Investeringar i befintligt bestånd	33,8	287,2	119,5
Avyttring av fastigheter	-231,0	-161,2	-329,2
Omräkningseffekt valuta	148,0	319,1	175,5
Värdeförändring	-537,8	843,2	783,5
Bokfört värde vid periodens utgång	5 784,9	6 851,3	6 372,0

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 79,4 (104,5) miljoner kronor. Det egna kapitalet uppgick till 3 167,3 (4 103,3) miljoner kronor.

Kapitalbindningsstruktur

Kapitalbindningsstrukturen för koncernens samtliga räntebärande skulder per den 30 september 2023 framgår av nedanstående tabell.

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (%)
2023	357,5	8,1%
2024	1 245,5	28,1%
2025	36,3	0,8%
2026	1 115,0	25,2%
2027	210,6	4,8%
>2027	1 465,6	33,1%
Summa	4 430,6	100,00%

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 41,85 månader och den genomsnittliga räntebindningstiden var 38,85 månader.

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2023	2022	2023	2022	2022
	jan - sept	jan - sept	juli - sept	juli - sept	jan - dec
Nettoomsättning	340 180	299 244	126 360	143 754	418 704
Övriga intäkter	35 754	40 867	10 481	19 417	52 539
	375 933	340 111	136 842	163 171	471 242
Fastighetskostnader	-168 610	-109 882	-55 867	-53 738	-169 486
Personalkostnader	-24 118	-26 592	-7 731	-9 494	-36 263
Övriga externa kostnader	-75 746	-125 532	-21 267	-56 846	-173 739
Avskrivningar	-10 015	-11 540	-2 867	-4 563	-15 953
Resultat från andelar i joint ventures & intresseföretag	-39 474	1 783	-25 238	5 576	-60 023
	-317 963	-271 764	-112 970	-119 065	-455 463
Rörelseresultat	57 970	68 347	23 872	44 106	15 780
Finansnetto	-239 150	-213 050	-154 714	6 366	-299 400
Resultat efter finansiella poster	-181 180	-144 703	-130 842	50 472	-283 621
Värdförändring förvaltningsfastigheter	-537 820	843 215	-241 011	227 342	783 548
Resultat före skatt	-719 000	698 513	-371 854	277 815	499 928
Skatt på periodens resultat	103 572	-188 181	43 020	-63 380	-172 670
Periodens resultat	-615 428	510 331	-328 833	214 435	327 257
Övrigt totalresultat	39 894	207 569	-33 295	8 159	89 583
Summa totalresultat för perioden	-575 534	717 900	-362 129	222 594	416 840
<i>Hänförligt till:</i>					
Moderföretagets aktieägare	-506 292	553 768	-327 921	161 002	206 757
Innehav utan bestämmande inflytande	-69 242	164 131	-34 207	61 591	210 082
Summa totalresultat för perioden	-575 534	717 900	-362 129	222 594	416 840

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	5 784 927	6 851 296	6 372 017
Nyttjanderättstillgångar, tomträtter	10 359	10 359	10 359
Materiella anläggningstillgångar	33 905	26 359	28 903
	5 829 191	6 888 015	6 411 279
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i joint ventures & intresseföretag	479 797	654 828	518 967
Fordringar hos koncernföretag	640 703	620 205	618 275
Fordringar hos joint ventures & intresseföretag	544 364	384 986	536 605
Andra långfristiga värdepappersinnehav	123 311	354 566	234 367
Övriga långfristiga fordringar	74 070	54 249	46 849
	1 862 245	2 068 835	1 955 063
Summa anläggningstillgångar	7 691 436	8 956 849	8 366 342
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	76 736	35 376	56 593
Fordringar hos koncernföretag	-	364	-
Fordringar hos joint ventures & intresseföretag	1 400	174	10 138
Övriga fordringar	106 571	239 727	143 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	175 404	174 942	141 061
Likvida medel	79 444	104 489	92 118
Summa omsättningstillgångar	439 556	555 072	443 833
SUMMA TILLGÅNGAR	8 130 992	9 511 921	8 810 175

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	500	500	500
Reserver	247 968	348 001	230 002
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	2 422 218	3 175 742	2 946 521
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>	2 670 686	3 524 243	3 177 024
Innehav utan bestämmande inflytande	496 616	579 067	588 623
<i>Summa eget kapital</i>	3 167 303	4 103 309	3 765 647
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	2 766 352	3 397 247	3 864 922
Övriga långfristiga skulder	470	1 395	1 188
Skuld nyttjanderättstillgångar	10 359	10 359	10 359
Övriga avsättningar	16 300	13 000	16 300
Uppskjuten skatteskuld	231 558	371 634	346 257
<i>Summa långfristiga skulder</i>	3 025 040	3 793 636	4 239 026
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 604 018	1 300 572	523 763
Leverantörsskulder	51 084	47 991	51 035
Skulder till intresseföretag och koncernföretag	56 252	56 699	53 939
Skatteskulder	1 751	2 612	1 455
Övriga skulder	35 186	44 215	34 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	190 359	162 887	140 882
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 938 650	1 614 976	805 502
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 130 992	9 511 921	8 810 175

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	Aktie- kapital	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			346 200	346 200	164 131	510 331
Övrigt totalresultat		207 569		207 569		207 569
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			208	208	308 847	309 056
Utgående eget kapital per 2022-09-30	500	348 001	3 175 742	3 524 243	579 067	4 103 309
Periodens resultat			-229 012	-229 012	45 937	-183 075
Övrigt totalresultat		-118 000		-118 000	14	-117 986
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			-208	-208	-36 394	-36 602
Ingående eget kapital per 2023-01-01	500	230 002	2 946 521	3 177 024	588 623	3 765 647
Periodens resultat			-524 258	-524 258	-91 170	-615 428
Övrigt totalresultat		17 966		17 966	21 928	39 894
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			-45	-45	-22 765	-22 811
Utgående eget kapital per 2023-09-30	500	247 968	2 422 218	2 670 686	496 616	3 167 303

	2023	2022	2022
	jan - sept	jan - sept	jan - dec
TSEK			
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	57 970	68 347	15 780
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	49 590	9 757	75 983
Erhållna räntor	14 519	26 863	21 256
Betalda räntor	-198 091	-156 195	-221 225
Betald inkomstskatt	-1 153	-2 417	-2 446
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i>	-77 165	-53 644	-110 652
Förändring av rörelsefordringar	-10 167	-27 030	-68 088
Förändring av rörelseskulder	-3 895	31 882	57 126
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>	-91 227	-48 792	-121 614
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter	-33 758	-1 566 437	-1 486 838
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	-13 243	-6 115	-14 541
Försäljning av förvaltningsfastigheter/koncernföretag	197 343	95 039	94 508
Försäljning av förvaltningsfastigheter	51 697	26 204	26 177
Förvärv av andelar i joint venture & intresseföretag	-5 203	-7 368	-7 421
Försäljning av andelar i joint venture & intresseföretag	-	1 000	1 000
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-139 182	-213 399	-238 802
Avyttring och återbetalning av finansiella anläggningstillgångar	123 360	326 045	520 859
Utdelning	25 685	54 787	54 477
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	206 699	-1 290 244	-1 050 581
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	267 764	1 200 148	1 145 634
Amortering och lösen av lån	-375 074	-399 512	-476 256
Tillskott från samt uttag till innehav utan bestämmande inflytande	-22 813	357 691	323 064
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>	-130 123	1 158 327	992 443
Periodens kassaflöde	-14 652	-180 709	-179 753
Kursdifferens i likvida medel	1 978	40 410	27 084
Likvida medel vid årets ingång	92 118	244 788	244 788
Periodens kassaflöde	-12 674	-140 299	-152 669
Likvida medel vid periodens utgång	79 444	104 489	92 118

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

	2023	2022	2023	2022	2022
TSEK	jan - sept	jan - sept	juli - sept	juli - sept	jan - dec
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	692	-	-	692
Summa rörelsens intäkter	0	692	0	0	692
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	-32 737	-64 484	-10 750	-32 438	-85 348
Personalkostnader	-931	-929	-310	-254	-1 298
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	-75	-46	-30	-15	-61
Summa rörelsens kostnader	-33 743	-65 459	-11 090	-32 707	-86 706
Rörelseresultat	-33 743	-64 766	-11 090	-32 707	-86 014
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	-62 371	319 165	-35 910	-8 108	336 108
Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag	13 664	1 184	5 317	-114	-32 452
Resultat från värdepapper & fordringar som är anläggningstillgångar	-54 992	-93 544	-68 865	63 932	-114 704
Ränteintäkter och liknande resultatposter	62 512	49 502	22 334	15 778	67 519
Räntekostnader och liknande resultatposter	-119 278	-75 081	-59 944	-26 697	-104 072
	-160 465	201 228	-137 068	44 791	152 398
Resultat efter finansiella poster	-194 208	136 461	-148 158	12 084	66 384
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	791
Resultat före skatt	-194 208	136 461	-148 158	12 084	67 175
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-194 208	136 461	-148 158	12 084	67 175

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

	2023	2022	2023	2022	2022
TSEK	jan - sept	jan - sept	juli - sept	juli - sept	jan - dec
Periodens resultat	-194 208	136 461	-148 158	12 084	67 175
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Totalresultat för perioden	-194 208	136 461	-148 158	12 084	67 175

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	1 521	1 391	1 376
	1 521	1 391	1 376
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	701 024	1 510 147	1 570 027
Fordringar hos koncernföretag	1 966 387	1 167 259	1 091 567
Andelar i intresseföretag	196 926	192 718	207 958
Fordringar hos intresseföretag	295 754	270 435	277 769
Andra långfristiga värdepappersinnehav	47 178	173 304	68 535
Andra långfristiga fordringar	47 233	50 429	43 029
	3 254 502	3 364 291	3 258 885
Summa anläggningstillgångar	3 256 023	3 365 682	3 260 261
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	172	1 799	-
Fordringar hos koncernföretag	41 104	92 258	82 336
Fordringar hos intresseföretag	1 161	172	10 070
Övriga fordringar	85 085	217 697	125 780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	126 774	70 565	59 761
	254 296	382 492	277 946
Kassa och bank	1 583	10 508	31 832
Summa omsättningstillgångar	255 879	393 000	309 778
SUMMA TILLGÅNGAR	3 511 902	3 758 683	3 570 039

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2023-09-30	2022-09-30	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	-194 208	136 461	67 175
<i>Summa fritt eget kapital</i>	2 005 883	2 269 377	2 200 091
Summa eget kapital	2 006 423	2 269 917	2 200 631
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar	16 300	13 000	16 300
Summa avsättningar	16 300	13 000	16 300
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	280 000	280 000	280 000
Räntebärande skulder	-	44 000	737 901
Summa långfristiga skulder	280 000	324 000	1 017 901
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	924 376	931 610	150 207
Leverantörsskulder	10 368	8 353	18 425
Skulder till koncernföretag	75 880	40 497	36 855
Skulder till joint ventures och intresseföretag	56 149	55 569	53 377
Övriga skulder	21 603	43 062	27 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	120 804	72 676	48 403
Summa kortfristiga skulder	1 209 179	1 151 766	335 207
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 511 902	3 758 683	3 570 039

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

TSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
	Aktie- kapital	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				136 461	136 461
Belopp vid periodens utgång 2022-09-30	500	40	2 132 915	136 461	2 269 917
Periodens resultat				-69 286	-69 286
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				-194 208	-194 208
Belopp vid periodens utgång 2023-09-30	500	40	2 200 091	-194 208	2 006 423

KALENDARIUM

- Bokslutskommuniké 2023 publiceras den 29 februari 2024
- Delårsrapport Q1 2024 publiceras den 30 maj 2024
- Årsredovisningen 2023 publiceras den 30 maj 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 29 november 2023