

KVALITENA

Bokslutskommuniké

2023-01-01 – 2023-12-31

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 2023

- Nettoomsättningen uppgick till 445,0 (418,7) miljoner kronor.
- Rörelseresultatet uppgick till -164,2 (15,8) miljoner kronor.
- Årets resultat uppgick till -1 793,0 (327,3) miljoner kronor.
- Årets totalresultat uppgick till -1 903,0 (416,8) miljoner kronor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER DET FJÄRDE KVARTALET

Avyttringar

- Kvalitena har under det fjärde kvartalet avyttrat hela aktieinnehavet i ICON Technology, Inc.

Finansiering

- Obligationsinnehavare har under perioden sagt upp Bolagets seniora icke säkerställda obligationer med ISIN SE0012675155 till omedelbar återbetalning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Avyttringar

- Kvalitena har efter periodens utgång tecknat avtal om försäljning av och frånträtt aktier i Biskopsuddens Fastighetsförvaltning AB ("Biskopsudden"). Biskopsudden äger byggnad på del av fastigheten Djurgården 1:1, Stockholm.
- Kvalitena har efter periodens utgång tecknat avtal om att avyttra 49,9% av aktierna i Hedvig Eleonora Holding AB. Bolaget äger fyra fastigheter på Östermalm i Stockholms innerstad om cirka 11 000 kvm. I portföljen ingår fastigheterna Strandvägen 5A, Kaptensgatan 13/Skeppargatan 10, Jungfrugatan 7B och Grevgatan 27. Hedvig Eleonora är ett helägt dotterbolag till Kvalitena.

Övriga väsentlig händelser

- Kvalitena har efter periodens utgång mottagit av agenten för Bolagets seniora icke säkerställda obligationer med ISIN SE0012675155 att en konkursansökan har lämnats in till Stockholms tingsrätt. Bolaget avser att bestrida konkursansökan.
- Kvalitena har efter periodens utgång ansökt om och av tingsrätten beviljats att inleda företagsrekonstruktion. Syfte är att under ordnade och kontrollerade former sälja tillräckligt med tillgångar för att så snart som möjligt till fullo reglera Kvalitenas samtliga fordringar. Bolaget anser att det finns grundad anledning att anta att dess verksamhet kan säkras genom en

företagsrekonstruktion och att en företagsrekonstruktion är bästa sättet att maximera värdena i Bolaget. Bolaget har bestridit den konkursansökan som agenten för Bolagets icke säkerställda obligationsinnehavare tidigare lämnat till tingsrätten.

VD HAR ORDET

Det fjärde kvartalet 2023 har inneburit stora ansträngningar för Kvalitena. Fastighetsmarknaden har varit fortsatt pressad med viss ljusning mot slutet av året. Räntor har etablerat sig på en hög nivå, dock finns goda förhoppningar om att de skall kunna börja sjunka under framförallt andra halvan av 2024 i takt med att centralbankerna börjar sänka sina styrräntor. Dessutom har fastighetsrelaterade kostnader fortsatt upp vilket pressar driftnetton. I den andra vågskålen har vi en positiv utveckling för hyror på både bostäder och kommersiella lokaler i spåren av den höga inflationen. Kvalitena har under kvartalet försökt hitta en lösning med obligationsinnehavarna om att förlänga obligationen för att kunna slutföra de försäljningar som bolaget avser att göra. Dessvärre har någon sådan uppgörelse ännu inte nåtts. Obligationsinnehavarna valde dessvärre att accelerera obligationen i mitten av december och har sedan följt upp med att skicka in en ansökan om konkurs den 16 februari 2023. Inför detta faktum bedömde Kvalitena att ansöka om rekonstruktion var den bästa vägen framåt. Den 23 februari beviljades bolaget att inleda företagsrekonstruktion. Syftet är att under kontrollerade former kunna genomföra den plan där bolaget skall sälja tillgångar och så snart som möjligt till fullo återbetala Kvalitenas samtliga skulder.

Fastighetsverksamheten både i Sverige och USA har under detta kvartal utvecklats enligt plan med ökade hyror och låga vakanser. Kostnader har också ökat i takt med inflationen dock har energikostnader börjat minska tack vare lägre energipriser. Inför 2024 ser fastighetsverksamheten ut att kunna öka driftnetto med de högre intäkterna och kostnader på stabil nivå.

Kvalitenas innehav i bolag utanför fastighetssektorn har i huvudsak utvecklats positivt under året men de ekonomiska utsikterna för 2024 ser utmanande ut och kan påverka bolagets vinster i det korta perspektivet. Kvalitena har sålt några mindre innehav och arbetar med eventuella försäljningar av flera av innehaven.

Bolaget är fast bestämt att genomföra den plan som finns på plats för att återbetala samtliga utestående skulder och hoppas genom en rekonstruktion kunna arbeta under ordnade och kontrollerade former.

Stockholm den 29 februari 2024

Harald Pousette, verkställande direktör

NYCKELTAL FÖR KONCERNEN

	2023	2022
	Jan - dec	Jan - dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Antal fastigheter	99	101
Fastigheternas bokförda värde (Mkr)	4 602	6 372
Uthyrningsbar yta (kvm)	213 470	214 080
Finansiella nyckeltal		
Soliditet (%)	27,6	42,7
Skuldsättningsgrad (ggr)	2,3	1,2
Räntetäckningsgrad (ggr)	-	0,1
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder (%)	6,7	4,8
Avkastning eget kapital (%)	-	15,0
Avkastning totalt kapital (%)	-	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 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 2023 ett bedömt värde om 4 602 (6 372) miljoner kronor. Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2023	2022
Förvaltningsfastigheter (Mkr)	Jan - dec	Jan - dec
Bokfört värde vid periodens början	6 372,0	3 630,3
Förvärv av fastigheter	-	1 992,3
Investeringar i befintligt bestånd	41,1	119,5
Avyttring av fastigheter	-231,1	-329,2
Omräkningseffekt valuta	-123,0	175,5
Värdeförändring	-1 457,0	783,5
Bokfört värde vid periodens utgång	4 602,0	6 372,0

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid årets slut till 85 (92) miljoner kronor. Det egna kapitalet uppgick till 1 834 (3 766) miljoner kronor.

Kapitalbindningsstrukturen för koncernens samtliga räntebärande skulder per den 31 december 2023 framgår av nedanstående tabell.

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (%)
2024	1 564,3	36,6%
2025	33,5	0,8%
2026	1 107,2	25,9%
2027	210,5	4,9%
>2027	1 355,8	31,7%
Summa	4 271,3	100,00%

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 38,32 månader och den genomsnittliga räntebindningstiden var 35,88 månader.

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2023	2022	2023	2022
	jan - dec	jan - dec	okt - dec	okt - dec
Nettoomsättning	444 991	418 704	104 811	119 459
Övriga intäkter	43 336	52 539	7 582	11 672
	488 327	471 242	112 393	131 131
Fastighetskostnader	-231 201	-169 486	-62 590	-59 603
Personalkostnader	-33 314	-36 263	-9 196	-9 670
Övriga externa kostnader	-98 747	-173 739	-23 002	-48 207
Avskrivningar	-13 457	-15 953	-3 442	-4 413
Resultat från andelar i joint ventures & intresseföretag	-275 759	-60 023	-236 284	-61 806
	-652 477	-455 463	-334 514	-183 699
Rörelseresultat	-164 150	15 780	-222 121	-52 568
Finansnetto	-374 053	-299 400	-134 902	-86 350
Resultat efter finansiella poster	-538 203	-283 620	-357 023	-138 919
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	-1 456 990	783 548	-919 170	-59 667
Resultat före skatt	-1 995 193	499 928	-1 276 193	-198 585
Skatt på periodens resultat	202 217	-172 670	98 644	15 511
Periodens resultat	-1 792 976	327 258	-1 177 549	-183 074
Övrigt totalresultat	-110 068	89 583	-149 962	-117 986
Summa totalresultat för perioden	-1 903 044	416 840	-1 327 511	-301 060
<i>Hänförligt till:</i>				
Moderföretagets aktieägare	-1 688 008	206 757	-1 181 716	-347 011
Innehav utan bestämmande inflytande	-215 037	210 082	-145 795	45 951
Summa totalresultat för perioden	-1 903 044	416 840	-1 327 511	-301 060

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	4 602 028	6 372 017
Nyttjanderättstillgångar, tomträtter	10 359	10 359
Materiella anläggningstillgångar	23 944	28 903
	4 636 331	6 411 279
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i joint ventures & intresseföretag	410 423	518 967
Fordringar hos koncernföretag	639 926	618 275
Fordringar hos joint ventures & intresseföretag	377 411	536 605
Andra långfristiga värdepappersinnehav	66 920	234 367
Övriga långfristiga fordringar	72 410	46 849
	1 567 090	1 955 063
<hr/> Summa anläggningstillgångar	6 203 422	8 366 342
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kundfordringar	90 889	56 593
Fordringar hos joint ventures & intresseföretag	2 024	10 138
Övriga fordringar	100 994	143 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	160 212	141 061
Likvida medel	85 333	92 118
<hr/> Summa omsättningstillgångar	439 452	443 833
 SUMMA TILLGÅNGAR	 6 642 874	 8 810 175

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	500	500
Reserver	141 390	230 002
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	1 347 080	2 946 521
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>	1 488 970	3 177 024
Innehav utan bestämmande inflytande	345 141	588 623
<i>Summa eget kapital</i>	1 834 112	3 765 647
 <i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	2 650 801	3 864 922
Övriga långfristiga skulder	415	1 188
Skuld nyttjanderättstillgångar	10 359	10 359
Övriga avsättningar	20 000	16 300
Uppskjuten skatteskuld	125 177	346 257
<i>Summa långfristiga skulder</i>	2 806 752	4 239 026
 <i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	1 568 257	523 763
Leverantörsskulder	61 032	51 035
Skulder till intresseföretag och koncernföretag	56 230	53 939
Skatteskulder	1 165	1 455
Övriga skulder	36 732	34 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	278 595	140 882
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	2 002 010	805 502
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	 6 642 874	 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
Årets resultat			117 188	117 188	210 068	327 256
Övrigt totalresultat		89 569		89 569	14	89 583
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande				0	272 453	272 453
Utgående eget kapital per 2022-12-31	500	230 002	2 946 521	3 177 024	588 623	3 765 647
Ingående eget kapital per 2023-01-01	500	230 002	2 946 521	3 177 024	588 623	3 765 647
Årets resultat			-1 599 396	-1 599 396	-193 581	-1 792 976
Övrigt totalresultat		-88 612		-88 612	-21 456	-110 068
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			-45	-45	-28 445	-28 491
Utgående eget kapital per 2023-12-31	500	141 390	1 347 080	1 488 970	345 141	1 834 112

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

	2023	2022
TSEK	jan - dec	jan - dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-164 150	15 780
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	289 455	75 983
Erhållna räntor	15 696	21 256
Betalda räntor	-237 712	-221 225
Betald inkomstskatt	-1 144	-2 446
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	-97 855	-110 652
Förändring av rörelsefordringar	-11 533	-68 088
Förändring av rörelseskulder	7 436	57 126
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-101 952	-121 614
Investeringsverksamheten		
Investering i förvaltningsfastigheter	-41 079	-1 486 838
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	-9 857	-14 541
Försäljning av förvaltningsfastigheter/koncernföretag	197 328	94 508
Försäljning av förvaltningsfastigheter	51 697	26 177
Försäljning av övriga materiella anläggningstillgångar	519	-
Förvärv av andelar i joint venture & intresseföretag	-5 413	-7 421
Försäljning av andelar i joint venture & intresseföretag	1 100	1 000
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-137 660	-238 802
Avyttring och återbetalning av finansiella anläggningstillgångar	151 154	520 859
Utdelning	25 685	54 477
Kassaflöde från investeringsverksamheten	233 474	-1 050 581
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	261 302	1 145 634
Amortering och lösen av lån	-369 180	-476 256
Tillskott från samt uttag till innehav utan bestämmande inflytande	-28 493	323 064
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-136 371	992 442
Periodens kassaflöde	-4 849	-179 753
Kursdifferens i valuta	-1 936	27 084
Likvida medel vid årets ingång	92 118	244 788
Periodens kassaflöde inklusive kursdifferens i valuta	-6 785	-152 669
Likvida medel vid periodens utgång	85 333	92 118

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

	2023	2022	2023	2022
TSEK	jan - dec	jan - dec	okt - dec	okt - dec
Rörelsens intäkter				
Nettoomsättning	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	74	692	74	-
Summa rörelsens intäkter	74	692	74	0
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader	-44 768	-85 348	-12 031	-20 864
Personalkostnader	-1 327	-1 298	-396	-369
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	-105	-61	-30	-15
Summa rörelsens kostnader	-46 200	-86 706	-12 457	-21 248
Rörelseresultat	-46 125	-86 014	-12 382	-21 248
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	-586 193	336 108	-523 822	16 942
Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag	-143 910	-32 452	-157 574	-33 637
Resultat från värdepapper & fordringar som är anläggningstillgångar	-40 844	-114 704	14 148	-21 160
Ränteintäkter och liknande resultatposter	77 278	67 519	14 767	18 017
Räntekostnader och liknande resultatposter	-220 524	-104 072	-101 246	-28 992
	-914 193	152 398	-753 728	-48 830
Resultat efter finansiella poster	-960 318	66 384	-766 110	-70 077
Bokslutsdispositioner	3 050	791	3 050	791
Resultat före skatt	-957 268	67 175	-763 060	-69 286
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-
Periodens resultat	-957 268	67 175	-763 060	-69 286

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

	2023	2022	2023	2022
TSEK	jan - dec	jan - dec	okt - dec	okt - dec
Periodens resultat	-957 268	67 175	-763 060	-69 286
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0
Totalresultat för perioden	-957 268	67 175	-763 060	-69 286

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Inventarier, verktyg och installationer	1 491	1 376
	<hr/>	<hr/>
	1 491	1 376
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	687 617	1 570 027
Fordringar hos koncernföretag	1 358 528	1 091 567
Andelar i intresseföretag	186 562	207 958
Fordringar hos intresseföretag	283 520	277 769
Andra långfristiga värdepappersinnehav	34 476	68 535
Andra långfristiga fordringar	47 233	43 029
	<hr/>	<hr/>
	2 597 936	3 258 885
Summa anläggningstillgångar	2 599 427	3 260 261
<i>Omsättningstillgångar</i>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	17 906	0
Fordringar hos koncernföretag	2 787	82 336
Fordringar hos intresseföretag	1 870	10 070
Övriga fordringar	86 373	125 780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	100 426	59 761
	<hr/>	<hr/>
	209 362	277 946
Kassa och bank	12 887	31 832
Summa omsättningstillgångar	222 249	309 778
SUMMA TILLGÅNGAR	2 821 676	3 570 039

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	500	500
Reservfond	40	40
Summa bundet eget kapital	540	540
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 200 091	2 132 915
Årets resultat	-957 268	67 175
Summa fritt eget kapital	1 242 822	2 200 091
Summa eget kapital	1 243 362	2 200 631
<i>Avsättningar</i>		
Övriga avsättningar	20 000	16 300
Summa avsättningar	20 000	16 300
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till koncernföretag	280 000	280 000
Räntebärande skulder	0	737 901
Summa långfristiga skulder	280 000	1 017 901
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	927 644	150 207
Leverantörsskulder	21 570	18 425
Skulder till koncernföretag	58 177	36 855
Skulder till joint ventures och intresseföretag	55 627	53 377
Övriga skulder	31 603	27 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	183 693	48 403
Summa kortfristiga skulder	1 278 313	335 207
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 821 676	3 570 039

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

TSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
	Aktie- kapital	Reserv- fond	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
Årets resultat				67 175	67 175
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
Årets resultat				-957 268	-957 268
Belopp vid periodens utgång 2023-12-31	500	40	2 200 090	-957 268	1 243 362

KALENDARIUM

- Delårsrapport Q1 2023 publiceras den 30 maj 2024.
- Årsredovisning 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 februari 2024