

Till

Stockholms tingsrätt

Stockholm den 20 maj 2024

Ä 3513-24 - BEGÄRAN OM FÖRLÄNGNING AV FÖRETAGSREKONSTRUKTION

Sökande:

Kvalitena AB (publ), 556527-3314
Strandvägen 5A, 5tr
114 51 Stockholm
info@kvalitena.se

Rekonstruktör:

Lars-Henrik Andersson
Cirio Advokatbyrå AB
Box 3294
103 65 Stockholm
tel. 08-527 916 00
lars-henrik.andersson@cirio.se

Ombud:

Advokaterna Hans Renman och Johan Hörnberg samt
biträdande juristen Henrik Resare
Advokatfirman Schjødt
Box 715
101 33 Stockholm
tel. 08-505 501 00

hans.renman@schjodt.com
johan.hornberg@schjodt.com
henrik.resare@schjodt.com

YRKANDE

I egenskap av ombud för Bolaget får vi härmed med stöd av sedan tidigare ingiven fullmakt begära att rätten beslutar om förlängning av Bolagets företagsrekonstruktion med ytterligare tre månader.

BAKGRUND

Kvalitena AB (publ), 556527-3314, ("**Bolaget**") ansökte den 23 februari 2024 om företagsrekonstruktion ("**Ansökan**"). Tingsrätten beslutade samma dag om att inleda företagsrekonstruktion i Bolaget.

Bakgrunden till Ansökan var att Bolaget inte kunde betala sina förfallna skulder. Bolagets ekonomiska problem berodde huvudsakligen på omvärldssituationen med stigande räntor och inflation samt att omsättningen på fastighetsmarknaden minskat. Dessa omständigheter medförde att Bolagets likviditetssituation hade försämrats. På grund av likviditetssituationen hade Bolaget inte möjlighet att betala amortering och ränta på Bolagets seniora icke säkerställda obligationslån, vilket utmynnade i att obligationslånet i december 2023 sades upp till omedelbar betalning.

Vid tidpunkten för Ansökan hade Bolaget en ackumulerad skuldbörda till oprioriterade borgenärer med ett belopp om ca 1 150 MSEK. Vidare hade Bolaget skulder till prioriterade borgenärer med ett belopp om 130 MSEK. Under rekonstruktionsperioden har det därtill tillkommit ränta på såväl prioriterade som oprioriterade skulder.

Som angetts i Ansökan var syftet med företagsrekonstruktionen att Bolaget under det tillfälliga betalningsanstånd (moratorium) som gäller i en företagsrekonstruktion genom ordnade och kontrollerade former skulle avyttra tillräckligt med tillgångar för att så snart som möjligt till fullo reglera Bolagets skulder.

Efter genomförandet av Försäljnings- och betalningsplanen (definierad i Ansökan) skulle Bolaget efter att ha reglerat skulderna ha kvar ett antal återstående tillgångar. Bolaget skulle därigenom ha förutsättningar för att bedriva en fortsatt livskraftig verksamhet.

EN REVIDERAD FÖRSÄLJNINGS- OCH BETALNINGSPLAN

Inför att Ansökan gavs in till tingsrätten genomgick Bolaget samtliga tillgångar och skulder i såväl Bolaget som Koncernen (definierad i Ansökan) med stöd i beräkningarna av Alvarez & Marsal. Utifrån denna genomgång upprättades underlag till Försäljnings- och betalningsplanen som var förankrad i försiktiga uppskattningar av tillgångarnas värden och de avsiktsförklaringar som Bolaget ingått med intressenter. Inför upprättande av denna begäran om förlängning av rekonstruktionen har värdena på Bolagets och Koncernens tillgångar genomgått på nytt och reviderats i den mån det varit nödvändigt sett till de förväntade förändringarna i värde vid försäljning av tillgångarna enligt Försäljnings- och betalningsplanen, samt beräknats med stöd av Alvarez & Marsal.

Mot den bakgrunden är den numera reviderade Försäljnings- och betalningsplanen realistisk även om det alltså finns en osäkerhet kring det faktiska utfallet vid respektive försäljning grundad i omständigheter utanför Bolagets kontroll.

Av den reviderade Försäljnings- och betalningsplanen framgår att Bolaget efter kvarvarande ej ännu genomförda försäljningar kommer att tillföras nettointäkter med ett belopp om ca 1 490 MSEK.

Sammanfattningsvis är det Bolagets bedömning att det alltså finns en buffert mellan tillgångar och skulder (inklusive upplupen ränta) även om den har minskat sedan Ansökan.

VIDTAGNA ÅTGÄRDER OCH FRAMSTEG I FÖRSÄLJNINGS- OCH BETALNINGSPLANEN

Försäljning av tillgångar

Bolaget har alltsedan beslutet om att inleda företagsrekonstruktionen den 23 februari 2024 vidtagit åtgärder för att fullfölja den Försäljnings- och betalningsplan som redogjorts för närmare i Ansökan. Arbetet har fram till idag huvudsakligen fokuserat på försäljning av Koncernens fastigheter såväl i Sverige som i USA.

Nedan följer en sammanfattning av de tillgångar som Bolaget och Koncernen avyttrat samt de tillgångar som Bolaget avser avyttra inom ramen för Försäljnings- och betalningsplanen samt en kort förklaring till var i försäljningsprocessen Bolaget befinner sig avseende respektive tillgång.

1. Aktier i Biskopsudden Fastighetsförvaltning AB (försäljning genomförd)
2. Aktier i Hedvig Eleonora Holding AB (minoritetspost om ca 50 %) (försäljning genomförd)
3. Aktier i Fastighets AB Idbäcken (försäljning genomförd)
4. Aktier i IFly Hangar AB (förhandlingar pågår)
5. Fastighetsbestånd i Texas och New Mexico, USA, samt andra fastighetstillgångar i USA (förhandlingar pågår)
6. Fastighetsaktiebolaget Falkis 6 (förhandlingar pågår)
7. Aktier i Nordiska Kreditmarknadsbolaget AB (publ) (försäljningsprocess inledd)
8. Aktier i Green Deer Holding AB (försäljningsprocess inledd)
9. Aktier i TTF Invest AB (försäljningsprocess inledd)
10. Jungfrugatan (påbörjat ombildning till bostadsrättsförening)
11. Fastighetsaktiebolaget Valis 14 (ombildning till bostadsrättsförening)
12. Hedvig Eleonora Fastighets AB (ombildning till bostadsrättsförening)
13. Aktier i större intressebolag
14. Bostadsrätt Stockholm
15. Övriga tillgångar

Som framgår av sammanställningen ovan har Bolaget inför att Bolaget ansökte om rekonstruktion och under de tre inledande månaderna som rekonstruktionen pågått gjort betydande framsteg i Försäljnings- och betalningsplanen vilket redogörs för närmare nedan.

Aktierna i Biskopsudden Fastighetsförvaltning AB samt Hedvig Eleonora Holding AB (minoritetspost om ca 50 %) har överlåtits och köparna har tillträtt aktierna.

Aktierna i Fastighets AB Idbäcken har överlåtits.

Vad avser IFly Hangar AB pågår förhandlingar om en överlåtelse av aktierna. Avtalsutkast har cirkulerats och överlåtelsen uppskattas kunna slutföras inom kort.

Processen med försäljning av Koncernens fastighetsbestånd i Texas och New Mexico i USA, samt andra fastighetstillgångar i USA pågår och avtalsutkast har cirkulerats mellan parterna. Fastighetsbeståndet i USA omfattar fastigheter av olika karaktär vilka förutsätter en ordnad försäljningsprocess i samarbete med Bolagets partner i USA.

Avslutningsvis har även framsteg gjorts beträffande försäljningen av Bolagets aktier i Nordiska Kreditmarknadsbolaget AB (publ), Green Deer Holding AB samt TTF Invest AB. Bolaget har uppdragit åt Lenner & Partners att bistå vid försäljningen av såväl aktierna i Nordiska Kreditmarknadsbolaget AB (publ) som aktierna i Green Deer Holding AB.

Sammanfattningsvis har Bolaget under de inledande tre månaderna genomfört en betydande del av de åtgärder som angetts i Försäljnings- och betalningsplanen och i förlängningen även den övergripande planen för att rekonstruera Bolagets verksamhet.

Kostnadsbesparingar

Bolaget har alltsedan inledandet av rekonstruktion arbetat med att se över kostnader inom Koncernen. Detta har bland annat inneburit att ett av Choki-bolagen försatts i konkurs. Vidare har flertalet av de anställda i Slottsfabriken Egendomsförvaltning AB sagts upp. Slottsfabriken Egendomsförvaltning AB har utgjort personalbolag inom Koncernen och den nu genomförda omorganisationen har syftat till att anpassa antalet anställda till behovet allteftersom tillgångar har avyttrats. Effekterna av de vidtagna åtgärderna har delvis redan fått effekt.

Betalning av skulder

Av den reviderade Försäljnings- och betalningsplanen framgår att Bolagets samlade skulder kommer att öka till följd av att ränta löper på såväl prioriterade som oprioriterade skulder. Tillkommande ränta utgör i sammanhanget ett betydande belopp och det är såväl i Bolaget som i borgenärskollektivets intresse att begränsa exempelvis dröjsmålsränta på sedan tidigare förfallna lån.

I arbetet med Försäljnings- och betalningsplanen har Bolaget således jämte de försäljningsprocesser som redogjorts för ovan även utrett möjligheten att som en del i arbetet med att säkra Bolagets livskraft lösa skulder allteftersom försäljningar sker.

I samråd med rekonstruktören har Bolaget därför löpande haft en dialog med de borgenärer som kan förvänta sig betalning ur de medel som flutit in efter genomförda försäljningar. Detta arbete kommer att fortsätta vid en förlängning av rekonstruktionen.

Vad avser de medel som influtit från försäljningar är dessa placerade på ett klientmedelskonto som kontrolleras av rekonstruktören i syfte att under ordnade former reglera Bolagets skulder allteftersom det är möjligt.

Krav mot Dorco International B.V.

Bolaget har tillhandahållit ett lån till Dorco International B.V. som idag uppgår till ca 605 MSEK. På lånet löper ränta och lånets förfallodag är den 31 december 2024. Bolaget har framställt krav på vad som är förfallet jämte ränta med ett belopp om sammanlagt ca 40 MSEK. Betalning har ännu inte skett varför Bolaget nu krävt betalning av utestående ränta och därefter avser att vidta ytterligare åtgärder för återbetalning.

FORTSATTA ÅTGÄRDER VID EN FÖRLÄNGNING

Arbetet med att genomföra ytterligare åtgärder enligt Försäljnings- och betalningsplanen kommer att fortsätta på sätt som redogjorts för ovan. Den Försäljning- och betalningsplan som redogjorts för i Ansökan kvarstår och det har inte funnits anledning att revidera de faktiska åtgärderna då syftet alltså är att avyttra tillräckligt med tillgångar för att betala Bolagets skulder.

I försäljningsprocesserna avseende de kommersiella fastigheterna i USA och IFLY Hangar har värdena på tillgångarna inte motsvarat de förväntade värdena då försäljningarna beräknas inbringa totalt 140 MSEK lägre än förväntat i jämförelse med de uppskattningar av tillgångarnas värden som Bolaget lagt till grund för den ursprungliga Försäljnings- och betalningsplanen. När det gäller övriga tillgångar ser förutsättningarna för försäljningarna fortfarande goda ut och de kan därför åsättas värden som ligger i paritet med tidigare åsatta värden. I vissa fall finns även förhoppningar om högre värden.

Som angetts ovan finns det ett behov av att kontinuerligt anpassa utfallet av den reviderade Försäljnings- och betalningsplanen, varför Bolaget vid en förlängning kommer att utvärdera olika alternativ för att kunna reglera Bolagets skulder för att tillgodose borgenärernas olika intressen av betalning snarast möjligt eller betalning när ytterligare försäljningar har genomförts enligt Försäljnings- och betalningsplanen. Ett alternativ som för närvarande utvärderas är ett tidigt betalningsalternativ för de som är beredda att acceptera betalning efter viss skuldnedskrivning antingen i en rekonstruktionsplan eller annars på annat sätt. Närmare information om eventuella betalningsalternativ kommer att presenteras inom kort efter en eventuell förlängning.

Givet framstegen i försäljningsprocesserna och konsekvenserna av att dessa avbryts skulle det vara förödande för borgenärskollektivet om företagsrekonstruktionen skulle avbrytas.

FÖRLÄNGNING AV FÖRETAGSREKONSTRUKTIONEN

I enlighet med 6 kap. 2 § andra stycket lagen (2022:964) om företagsrekonstruktion ("FrekL") ska rätten om det finns särskilda skäl medge att företagsrekonstruktionen får pågå under ytterligare tre månader.

Enligt 6 kap 2 § tredje stycket FrekL ska rätten vid bedömningen av om en förlängning ska beslutas särskilt beakta vilka framsteg som har gjorts i förhandlingarna om rekonstruktionsplanen, och hur

en fortsättning av företagsrekonstruktionen skulle påverka borgenärernas rättigheter eller intresen.

Som redogjorts för ovan har Bolaget under rekonstruktionen gjort betydande framsteg i Försäljnings- och betalningsplanen. En förlängning av företagsrekonstruktionen, och därmed en förlängning av det tillfälliga betalningsanstånd som följer med en företagsrekonstruktion, är därtill en förutsättning för genomförandet av Försäljnings- och betalningsplanen.

Som har framgått ovan har Bolaget under företagsrekonstruktionen gjort framsteg i Försäljnings- och betalningsplanen. En fortsättning av Försäljnings- och betalningsplanen är en nödvändig förutsättning för att möjliggöra betalning till Bolagets borgenärer. En avveckling genom konkurs skulle medföra en värdeförstöring samt leda till att borgenärerna får betalt betydligt senare än vad som blir faller genom Försäljnings- och betalningsplanen. En förlängning av företagsrekonstruktionen, och därmed en förlängning av det tillfälliga betalningsanstånd som följer med en företagsrekonstruktion, är en nödvändig förutsättning för genomförandet av Försäljnings- och betalningsplanen. En förlängning av företagsrekonstruktionen är således en förutsättning för att Bolagets borgenärer ska få betalt i närtid.

Mot denna bakgrund föreligger det särskilda skäl för rätten att medge en förlängning av Bolagets företagsrekonstruktion med ytterligare tre månader.

Som ovan



Hans Renman



Johan Hörnberg



Henrik Resare