

KVALITENA

Delårsrapport

2024-01-01 – 2024-06-30

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 – JUNI 2024

- Nettoomsättningen uppgick till 198,6 (213,8) miljoner kronor.
- Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures uppgick till -28,3 (-14,2) miljoner kronor.
- Rörelseresultatet uppgick till -12,9 (34,1) miljoner kronor.
- Periodens resultat uppgick till -402,2 (-286,6) miljoner kronor.
- Periodens totalresultat uppgick till -354,3 (-213,4) miljoner kronor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER DET ANDRA KVARTALET

Avyttringar och frånträden

- Kvalitena har under perioden avyttrat och frånträtt aktierna i Fastighets AB Idbäcken. Fastighets AB Idbäcken äger en fastighet i Nyköping med en uthyrbar area om ca 15 000 kvm.

Övriga händelser

- Stockholms tingsrätt har den 12 juni beslutat att företagsrekonstruktionen för Kvalitena AB får fortsätta under ytterligare tre månader, dvs till och med den 23 augusti 2024. Bolaget har i augusti 2024 inlämnat ansökan om förlängning av rekonstruktionen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Försäljning av utvecklingsfastighet i Texas, USA, har skett i slutet av augusti 2024.

VD HAR ORDET

Kvalitena har under det andra kvartalet 2024 arbetat vidare på den plan som bolaget la fram under första kvartalet, i samband med att Kvalitena ansökte om rekonstruktion.

Planen syftar till att genom försäljningar av tillgångar och refinansiera lån samt minska kostnader för att så snabbt som möjligt återbetala utestående obligation och andra skulder. Kvalitena ansökte under kvartalet om förlängning av rekonstruktionen med tre månader och fick den beviljad av Tingsrätten. Bolaget har i dagarna inlämnat ansökan om förlängning med tre månader till och väntar besked inom någon veckas tid.

Bolaget har under kvartalet sålt fastighetstillgångar i Sverige samt aktieinnehav i några mindre bolag. Bolaget arbetar vidare med försäljningar både i Sverige och i USA. I förra veckan såldes en fastighet i Texas, USA och vi räknar med att kunna genomföra flera försäljningar under innevarande kvartal.

Riksbanken har sänkt räntan vid två tillfällen i år och förväntas göra så vid ytterligare två eller tre tillfällen under året. Det är naturligtvis positivt för transaktionsmarknaderna både för fastigheter och företag. Detta bör gynna Kvalitenas arbete med att genomföra sin försäljningsplan samt minska de finansiella kostnaderna. I USA är marknaden för speciellt kontorsfastigheter fortsatt svår vilket gör att försäljningsprocesserna är fortsatt långsamma.

Stockholm den 29 augusti 2024

Harald Pousette, verkställande direktör

NYCKELTAL FÖR KONCERNEN

	2024	2023	2023
	Jan - juni	Jan - juni	Jan - dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Antal fastigheter	97	100	99
Fastigheternas bokförda värde (Mkr)	4 428	6 008	4 602
Uthyrningsbar yta (kvm)	198 457	215 379	213 470
Finansiella nyckeltal			
Soliditet (%)	20,6	41,7	22,7
Skuldsättningsgrad (ggr)	3,4	1,24	3,0
Räntetäckningsgrad (ggr)	-	0,4	-
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder (%)	6,6	5,7	6,7
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 30 juni 2024 ett bedömt värde om 4 428 (6 008) mkr. Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2024	2023	2023
Förvaltningsfastigheter (Mkr)	Jan-juni	Jan-juni	Jan – dec
Bokfört värde vid periodens början	4 602,0	6 372,0	6 372,0
Förvärv av fastigheter	-	-	-
Investeringar i befintligt bestånd	8,4	18,0	41,1
Avyttring av fastigheter	-172,6	-236,7	-231,1
Omräkningseffekt valuta	158,3	151,4	-123,0
Värdeförändring	-168,4	-296,8	-1 457,0
Bokfört värde vid periodens utgång	4 427,7	6 007,9	4 602,0

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 108,6 (137,0) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 1 261,9 (3 537,3) mkr.

Kapitalbindningsstruktur

Kapitalbindningsstrukturen för koncernens samtliga räntebärande skulder per den 30 juni 2024 framgår av nedanstående tabell.

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (%)
2023	760,0	17,8%
2024	745,5	17,5%
2025	35,2	0,8%
2026	1 115,1	26,1%
2027	182,3	4,3%
>2027	1 427,1	33,5%
Summa	4 265,1	100,00%

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 33,4 månader och den genomsnittliga räntebindningstiden var 32,0 månader.

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2024	2023	2024	2023	2023
	jan - juni	jan - juni	apr - juni	apr - juni	jan - dec
Nettoomsättning	198 576	213 819	107 517	106 941	444 991
Övriga intäkter	17 614	25 272	8 998	14 016	43 336
	216 190	239 092	116 514	120 958	488 327
Fastighetskostnader	-106 416	-112 743	-55 072	-54 318	-231 201
Personalkostnader	-17 847	-16 387	-9 043	-9 002	-33 314
Övriga externa kostnader	-70 512	-54 478	-46 459	-26 485	-98 747
Avskrivningar	-5 999	-7 148	-2 797	-3 704	-13 457
Resultat från andelar i joint ventures & intresseföretag	-28 343	-14 236	3 048	-1 063	-275 759
	-229 117	-204 993	-110 323	-94 572	-652 477
Rörelseresultat	-12 926	34 099	6 192	26 386	-164 150
Finansnetto	-211 862	-84 436	-106 038	-43 467	-796 475
Resultat efter finansiella poster	-224 788	-50 338	-99 847	-17 082	-960 625
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	-168 420	-296 809	-60 828	-153 431	-1 456 990
Resultat före skatt	-393 208	-347 147	-160 674	-170 512	-2 417 615
Skatt på periodens resultat	-8 994	60 552	-9 096	35 492	202 217
Periodens resultat	-402 201	-286 594	-169 771	-135 021	-2 215 398
Övrigt totalresultat	47 865	73 190	-3 898	87 583	-110 068
Summa totalresultat för perioden	-354 336	-213 405	-173 668	-47 437	-2 325 466
<i>Hänförligt till:</i>					
Moderföretagets aktieägare	-372 145	-178 371	-178 992	-44 211	-2 110 431
Innehav utan bestämmande inflytande	17 809	-35 034	5 323	-3 226	-215 037
Summa totalresultat för perioden	-354 336	-213 405	-173 668	-47 437	-2 325 467

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	4 427 709	6 007 920	4 602 028
Nyttjanderättstillgångar, tomträtter	-	10 359	10 359
Materiella anläggningstillgångar	20 649	32 482	23 944
	4 448 358	6 050 762	4 636 331
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i joint ventures & intresseföretag	345 780	480 035	410 423
Fordringar hos koncernföretag	217 898	635 266	217 503
Fordringar hos joint ventures & intresseföretag	315 028	576 556	377 411
Andra långfristiga värdepappersinnehav	62 836	164 808	66 920
Övriga långfristiga fordringar	52 455	81 470	72 410
	993 997	1 938 134	1 144 667
Summa anläggningstillgångar	5 442 355	7 988 896	5 780 999
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	48 647	60 172	90 889
Fordringar hos joint ventures & intresseföretag	3 282	1 350	2 024
Övriga fordringar	321 839	145 404	100 994
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	211 714	160 039	160 212
Likvida medel	108 561	136 965	85 333
Summa omsättningstillgångar	694 042	503 931	439 452
SUMMA TILLGÅNGAR	6 136 396	8 492 827	6 220 451

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	500	500	500
Reserver	170 462	280 743	141 390
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	468 808	2 717 365	924 657
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>	639 770	2 998 607	1 066 548
Innehav utan bestämmande inflytande	622 162	538 725	345 141
<i>Summa eget kapital</i>	1 261 932	3 537 332	1 411 689
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	2 710 318	3 107 285	2 650 801
Övriga långfristiga skulder	158	102	415
Skuld nyttjanderättstillgångar	-	10 359	10 359
Övriga avsättningar	20 000	16 300	20 000
Uppskjuten skatteskuld	128 911	282 825	125 177
<i>Summa långfristiga skulder</i>	2 859 387	3 416 872	2 806 752
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 520 785	1 263 391	1 568 257
Leverantörsskulder	50 951	48 390	61 032
Skulder till intresseföretag och koncernföretag	78 789	53 452	56 230
Skatteskulder	569	1 924	1 165
Övriga skulder	59 086	34 743	36 732
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	304 897	136 723	278 595
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	2 015 077	1 538 623	2 002 010
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	 6 136 396	 8 492 827	 6 220 451

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 2023-01-01	500	230 002	2 946 521	3 177 023	588 623	3 765 646
Periodens resultat			-229 111	-229 111	-57 483	-286 594
Övrigt totalresultat		50 741		50 741	22 449	73 190
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			-45	-45	-14 865	-14 910
Utgående eget kapital per 2023-06-30	500	280 743	2 717 365	2 998 607	538 725	3 537 332
Periodens resultat			-1 792 708	-1 792 708	-136 098	-1 928 806
Övrigt totalresultat		-139 353		-139 353	-43 905	-183 258
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande				0	-13 580	-13 580
Ingående eget kapital per 2024-01-01	500	141 390	924 657	1 066 548	345 141	1 411 689
Periodens resultat			-401 217	-401 217	-984	-402 201
Övrigt totalresultat		29 071		29 071	18 794	47 865
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			-54 633	-54 633	259 212	204 579
Utgående eget kapital per 2024-06-30	500	170 462	468 808	639 770	622 162	1 261 932

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

	2024	2023	2023
	jan - juni	jan - juni	jan - dec
TSEK			
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-12 926	34 099	-164 150
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	57 153	21 485	289 455
Erhållna räntor	4 655	12 713	15 696
Betalda räntor	-80 263	-133 127	-237 712
Betald inkomstskatt	-1 423	-379	-1 144
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	-32 804	-65 209	-97 855
Förändring av rörelsefordringar	18 530	14 400	-11 533
Förändring av rörelseskulder	-31 579	-23 493	10 190
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-45 853	-74 302	-99 198
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter	-8 410	-17 992	-41 079
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	-10 324	-9 344	-9 857
Försäljning av förvaltningsfastigheter/koncernföretag	82 189	197 343	197 328
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	51 697	52 216
Försäljning av övriga materiella anläggningstillgångar	868	-	-
Förvärv av andelar i joint venture & intresseföretag	-	-5 203	1 047
Försäljning av andelar i joint venture & intresseföretag	-	-	1 100
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-9 076	-87 865	-144 120
Avyttring och återbetalning av finansiella anläggningstillgångar	4 402	85 068	151 153
Utdelning	4 000	25 685	25 685
Kassaflöde från investeringsverksamheten	63 649	239 389	233 474
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	54 444	254 059	261 302
Amortering och lösen av lån	-137 504	-361 411	-371 934
Tillskott från samt uttag till innehav utan bestämmande inflytande	85 441	-14 912	-28 493
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 381	-122 264	-139 125
Periodens kassaflöde	20 177	42 823	-4 849
Kursdifferens i valuta	3 051	2 025	-1 936
Likvida medel vid årets ingång	85 333	92 118	92 118
Periodens kassaflöde	23 228	44 848	-6 785
Likvida medel vid periodens utgång	108 561	136 966	85 333

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

	2024	2023	2024	2023	2023
TSEK	jan - juni	jan - juni	apr - juni	apr - juni	jan - dec
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	330	-	330	0	74
Summa rörelsens intäkter	330	0	330	0	74
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	-30 701	-21 987	-16 628	-10 621	-44 768
Personalkostnader	-701	-621	-477	-310	-1 327
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	-46	-45	-20	-30	-105
Summa rörelsens kostnader	-31 448	-22 653	-17 125	-10 961	-46 200
Rörelseresultat	-31 118	-22 653	-16 794	-10 961	-46 125
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	-130 686	-26 461	-76 303	-19 524	-586 193
Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag	-18 217	8 346	-6 787	17 901	-143 910
Resultat från värdepapper & fordringar som är anläggningstillgångar	-125 038	13 873	-60 258	3 493	-463 267
Ränteintäkter och liknande resultatposter	66 673	40 178	35 135	22 086	77 278
Räntekostnader och liknande resultatposter	-85 300	-59 333	-45 204	-31 891	-220 524
	-292 569	-23 397	-153 417	-7 935	-1 336 616
Resultat efter finansiella poster	-323 687	-46 050	-170 211	-18 896	-1 382 741
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	3 050
Resultat före skatt	-323 687	-46 050	-170 211	-18 896	-1 379 691
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-323 687	-46 050	-170 211	-18 896	-1 379 691

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

	2024	2023	2024	2023	2023
TSEK	jan - juni	jan - juni	apr - juni	apr - juni	jan - dec
Periodens resultat	-323 687	-46 050	-170 211	-18 896	-1 379 691
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Totalresultat för perioden	-323 687	-46 050	-170 211	-18 896	-1 379 691

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	1 420	1 551	1 491
	1 420	1 551	1 491
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	421 236	731 280	687 617
Fordringar hos koncernföretag	730 673	1 949 021	936 105
Andelar i intresseföretag	170 044	191 608	186 562
Fordringar hos intresseföretag	220 751	311 697	283 520
Andra långfristiga värdepappersinnehav	31 105	48 643	34 476
Andra långfristiga fordringar	27 183	54 633	47 233
	1 600 992	3 286 881	2 175 513
Summa anläggningstillgångar	1 602 411	3 288 432	2 177 004
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	17 906	103	17 906
Fordringar hos koncernföretag	7 958	73 679	2 787
Fordringar hos intresseföretag	3 128	1 161	1 870
Övriga fordringar	294 892	131 005	86 373
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	174 526	103 356	100 426
	498 410	309 304	209 362
Kassa och bank	24 813	6 901	12 887
Summa omsättningstillgångar	523 223	316 205	222 249
SUMMA TILLGÅNGAR	2 125 634	3 604 637	2 399 253

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
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	820 400	2 200 091	2 200 091
Årets resultat	-323 687	-46 050	-1 379 691
Summa fritt eget kapital	496 712	2 154 041	820 400
Summa eget kapital	497 252	2 154 581	820 940
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar	20 000	16 300	20 000
Summa avsättningar	20 000	16 300	20 000
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	280 000	280 000	280 000
Räntebärande skulder	-	-	-
Summa långfristiga skulder	280 000	280 000	280 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	950 839	921 676	927 644
Leverantörsskulder	21 035	14 875	21 570
Skulder till koncernföretag	29 946	71 149	58 177
Skulder till joint ventures och intresseföretag	22 880	53 349	55 627
Övriga skulder	43 317	21 762	31 603
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	260 365	70 946	183 693
Summa kortfristiga skulder	1 328 382	1 153 757	1 278 313
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 125 634	3 604 637	2 399 253

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 2023-01-01	500	40	2 132 915	67 175	2 200 630
Föregående års resultat omföres			67 175	-67 175	0
Periodens resultat				-46 050	-46 050
Belopp vid periodens utgång 2023-06-30	500	40	2 200 091	-46 050	2 154 581
Periodens resultat				-1 333 641	-1 333 641
Belopp vid periodens utgång 2023-12-31	500	40	2 200 091	-1 379 691	820 940
Föregående års resultat omföres			-1 379 691	1 379 691	0
Periodens resultat				-323 687	-323 687
Belopp vid periodens utgång 2024-06-30	500	40	820 400	-323 687	497 252

KALENDARIVM

- Delårsrapport Q3 2024 publiceras den 29 november 2024
- Bokslutskommuniké 2024 publiceras den 1 mars 2025

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 2023.

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 2023. 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 augusti 2024