

KVALITENA

Delårsrapport

2024-01-01 – 2024-09-30

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 2024

- Nettoomsättningen uppgick till 297,2 (340,2) miljoner kronor.
- Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures uppgick till -51,5 (-39,5) miljoner kronor.
- Rörelseresultatet uppgick till -17,6 (58,0) miljoner kronor.
- Periodens resultat uppgick till -708,4 (-615,4) miljoner kronor.
- Periodens totalresultat uppgick till -698,3 (-575,5) miljoner kronor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER DET TREDJE KVARTALET

Avyttringar och frånträden

- Kvalitenas dotterbolag Svea Real Estate Group LLC har under tredje kvartalet avyttrat och frånträtt en utvecklingsfastighet i Texas, USA.
- Kvalitenas dotterbolag TTF Invest har under tredje kvartalet avyttrat och frånträtt utvecklingsmark i Nyköping.
- Kvalitena har under tredje kvartalet avyttrat samtliga sina aktier i intressebolaget Svenskt Industriflyg AB. Kvalitena har även tecknat avtal om försäljning av samtliga aktier i dotterbolaget IFly Hangar 7 AB. IFly Hangar 7 AB äger tre byggnader med tillhörande anläggningar för bedrivande av flygverksamhet.

Övriga händelser

- Stockholms tingsrätt har den 12 september beslutat att företagsrekonstruktionen för Kvalitena AB får fortsätta under ytterligare tre månader, dvs till och med den 23 november 2024.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Avyttringar och frånträden

- Kvalitena har i november 2024 tecknat avtal och avyttrat resterande 50,1% av aktierna i Hedvig Eleonora Holding AB.
- Kvalitena har efter periodens slut avyttrat och frånträtt aktierna i IFly Hangar 7 AB.

Övriga händelser

- Bolaget har till Stockholms tingsrätt inlämnat ansökan om förlängning av företagsrekonstruktionen med tre månader.

VD HAR ORDET

Kvalitena har fortsatt att avyttra fastigheter både i Sverige och i USA under kvartalet. Därtill har vissa rörelsedrivande bolag sålts och bolaget räknar med att fortsatta försäljningar kommer genomföras under fjärde kvartalet enligt vår plan.

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 har ansökt om en fortsatt förlängning av rekonstruktionen och avvaktar just nu tingsrättens besked. Bolaget arbetar också på att så snart som möjligt gå in med en rekonstruktionsplan till tingsrätten. Denna plan utarbetas tillsammans med större kreditgivare för att nå en så brett förankrad plan som möjligt.

Fortsatt sjunkande räntor och upptining av kreditmarknaden bör succesivt förbättra förutsättningarna för transaktioner på både fastighets- och företagsmarknaden. Detta kommer att gynna Kvalitena och vi är optimistiska kring de fortsatta försäljningar som vi arbetar med.

Stockholm den 29 november 2024

Harald Pousette, verkställande direktör

NYCKELTAL FÖR KONCERNEN

	2024	2023	2023
Fastighetsrelaterade nyckeltal	Jan - sept	Jan -sept	Jan – dec
Antal fastigheter	95	99	99
Fastigheternas bokförda värde (Mkr)	3 998	5 785	4 602
Uthyrningsbar yta (kvm)	197 537	213 470	213 470
Finansiella nyckeltal			
Soliditet (%)	16,2	39,0	22,7
Skuldsättningsgrad (ggr)	4,6	1,38	3,0
Räntetäckningsgrad (ggr)	-	0,2	-
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder (%)	6,6	5,9	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 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 3 997,8 (5 784,9) miljoner kronor. Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2024	2023	2023
Förvaltningsfastigheter (Mkr)	Jan - sept	Jan - sept	Jan - dec
Bokfört värde vid periodens början	4 602,0	6 372,0	6 372,0
Förvärv av fastigheter	-	-	-
Investeringar i befintligt bestånd	11,7	33,8	41,1
Avyttring av fastigheter	-260,1	-231,0	-231,1
Omräkningseffekt valuta	21,0	148,0	-123,0
Värdetförändring	-376,8	-537,8	-1 457,0
Bokfört värde vid periodens utgång	3 997,8	5 784,9	4 602,0

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 112,8 (79,4) miljoner kronor. Det egna kapitalet uppgick till 900,4 (3 167,3) miljoner kronor.

Kapitalbindningsstruktur

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

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (%)
2023	760,0	18,6%
2024	656,0	16,0%
2025	33,3	0,8%
2026	1 109,7	27,1%
2027	182,3	4,5%
>2027	1 354,7	33,1%
Summa	4 096,0	100,00%

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 30,56 månader och den genomsnittliga räntebindningstiden var 30,1 månader.

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2024	2023	2024	2023	2023
	jan - sept	jan - sept	juli - sept	juli - sept	jan - dec
Nettoomsättning	297 215	340 180	98 639	126 360	444 991
Övriga intäkter	23 685	35 754	6 071	10 481	43 336
	320 900	375 933	104 710	136 842	488 327
Fastighetskostnader	-153 137	-168 610	-46 721	-55 867	-231 201
Personalkostnader	-25 165	-24 118	-7 317	-7 731	-33 314
Övriga externa kostnader	-99 657	-75 746	-29 145	-21 267	-98 747
Avskrivningar	-9 049	-10 015	-3 051	-2 867	-13 457
Resultat från andelar i joint ventures & intresseföretag	-51 502	-39 474	-23 159	-25 238	-275 759
	-338 510	-317 963	-109 393	-112 970	-652 477
Rörelseresultat	-17 610	57 970	-4 683	23 872	-164 150
Finansnetto	-426 032	-239 150	-214 170	-154 714	-796 475
Resultat efter finansiella poster	-443 641	-181 180	-218 853	-130 842	-960 625
Värdförändring förvaltningsfastigheter	-376 837	-537 820	-208 417	-241 011	-1 456 990
Resultat före skatt	-820 478	-719 000	-427 271	-371 854	-2 417 615
Skatt på periodens resultat	112 053	103 572	121 047	43 020	202 217
Periodens resultat	-708 425	-615 428	-306 224	-328 833	-2 215 398
Övrigt totalresultat	10 161	39 894	-37 704	-33 295	-110 068
Summa totalresultat för perioden	-698 265	-575 534	-343 928	-362 129	-2 325 466
<i>Hänförligt till:</i>					
Moderföretagets aktieägare	-757 159	-506 292	-385 013	-327 921	-2 110 431
Innehav utan bestämmande inflytande	58 894	-69 242	41 085	-34 207	-215 037
Summa totalresultat för perioden	-698 265	-575 534	-343 928	-362 129	-2 325 467

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	3 997 819	5 784 927	4 602 028
Nyttjanderättstillgångar, tomträtter	-	10 359	10 359
Materiella anläggningstillgångar	15 279	33 905	23 944
	4 013 097	5 829 191	4 636 331
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i joint ventures & intresseföretag	338 691	479 797	410 423
Fordringar hos koncernföretag	162 524	640 703	217 503
Fordringar hos joint ventures & intresseföretag	293 940	544 364	377 411
Andra långfristiga värdepappersinnehav	62 778	123 311	66 920
Övriga långfristiga fordringar	52 472	74 070	72 410
	910 405	1 862 245	1 144 667
Summa anläggningstillgångar	4 923 503	7 691 436	5 780 999
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	46 684	76 736	90 889
Fordringar hos joint ventures & intresseföretag	1 889	1 400	2 024
Övriga fordringar	216 464	106 571	100 994
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	245 625	175 404	160 212
Likvida medel	112 785	79 444	85 333
Summa omsättningstillgångar	623 446	439 556	439 452
SUMMA TILLGÅNGAR	5 546 949	8 130 992	6 220 451

TSEK	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	500	500	500
Reserver	149 859	247 968	141 390
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	159 030	2 422 218	924 657
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>	309 389	2 670 686	1 066 548
Innehav utan bestämmande inflytande	591 004	496 616	345 141
<i>Summa eget kapital</i>	900 393	3 167 303	1 411 689
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	2 634 214	2 766 352	2 650 801
Övriga långfristiga skulder	122	470	415
Skuld nyttjanderättstillgångar	-	10 359	10 359
Övriga avsättningar	20 000	16 300	20 000
Uppskjuten skatteskuld	6 166	231 558	125 177
<i>Summa långfristiga skulder</i>	2 660 502	3 025 040	2 806 752
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 430 919	1 604 018	1 568 257
Leverantörsskulder	42 572	51 084	61 032
Skulder till intresseföretag och koncernföretag	87 488	56 252	56 230
Skatteskulder	2 102	1 751	1 165
Övriga skulder	59 964	35 186	36 732
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	363 009	190 359	278 595
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 986 054	1 938 650	2 002 010
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 546 949	8 130 992	6 220 451

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			-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
Periodens resultat			-1 497 561	-1 497 561	-102 411	-1 599 972
Övrigt totalresultat		-106 578		-106 578	-43 384	-149 962
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande				0	-5 680	-5 680
Ingående eget kapital per 2024-01-01	500	141 390	924 657	1 066 548	345 141	1 411 689
Periodens resultat			-765 628	-765 628	57 202	-708 425
Övrigt totalresultat		8 469		8 469	1 692	10 161
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			-	0	186 969	186 969
Utgående eget kapital per 2024-09-30	500	149 859	159 030	309 389	591 004	900 393

	2024	2023	2023
	jan - sept	jan - sept	jan - dec
TSEK			
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-17 610	57 970	-164 150
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	85 197	49 590	289 455
Erhållna räntor	3 410	14 519	15 696
Betalda räntor	-115 370	-198 091	-237 712
Betald inkomstskatt	-1 622	-1 153	-1 144
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	-45 995	-77 165	-97 855
Förändring av rörelsefordringar	12 691	-10 167	-11 533
Förändring av rörelseskulder	-13 620	-3 895	10 190
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-46 924	-91 227	-99 198
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter	-11 745	-33 758	-41 079
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	-10 517	-13 243	-9 857
Försäljning av förvaltningsfastigheter/koncernföretag	82 189	197 343	197 328
Försäljning av förvaltningsfastigheter	87 516	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	800	-	1 100
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-16 958	-139 182	-144 120
Avyttring och återbetalning av finansiella anläggningstillgångar	4 402	123 360	151 153
Utdelning	4 000	25 685	25 685
Kassaflöde från investeringsverksamheten	140 555	206 699	233 474
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	63 200	267 764	261 302
Amortering och lösen av lån	-204 587	-375 074	-371 934
Tillskott från samt uttag till innehav utan bestämmande inflytande	74 933	-22 813	-28 493
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-66 454	-130 123	-139 125
Periodens kassaflöde	27 177	-14 652	-4 849
Kursdifferens i likvida medel	275	1 978	-1 936
Likvida medel vid årets ingång	85 333	92 118	92 118
Periodens kassaflöde	27 452	-12 674	-6 785
Likvida medel vid periodens utgång	112 785	79 444	85 333

	2024	2023	2024	2023	2023
TSEK	jan - sept	jan - sept	juli - sept	juli - sept	jan - dec
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	330	-	-	-	74
Summa rörelsens intäkter	330	0	0	0	74
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	-37 342	-32 737	-6 641	-10 750	-44 768
Personalkostnader	-1 052	-931	-351	-310	-1 327
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	-69	-75	-23	-30	-105
Summa rörelsens kostnader	-38 464	-33 743	-7 015	-11 090	-46 200
Rörelseresultat	-38 133	-33 743	-7 015	-11 090	-46 125
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	-174 837	-62 371	-44 150	-35 910	-586 193
Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag	-47 955	13 664	-29 738	5 317	-143 910
Resultat från värdepapper & fordringar som är anläggningstillgångar	-290 253	-54 992	-165 215	-68 865	-463 267
Ränteintäkter och liknande resultatposter	102 035	62 512	35 361	22 334	77 278
Räntekostnader och liknande resultatposter	-126 053	-119 278	-40 753	-59 944	-220 524
	-537 063	-160 465	-244 494	-137 068	-1 336 616
Resultat efter finansiella poster	-575 197	-194 208	-251 510	-148 158	-1 382 741
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	3 050
Resultat före skatt	-575 197	-194 208	-251 510	-148 158	-1 379 691
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-575 197	-194 208	-251 510	-148 158	-1 379 691

	2024	2023	2024	2023	2023
TSEK	jan - sept	jan - sept	juli - sept	juli - sept	jan - dec
Periodens resultat	-575 197	-194 208	-251 510	-148 158	-1 379 691
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Totalresultat för perioden	-575 197	-194 208	-251 510	-148 158	-1 379 691

TSEK	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	1 397	1 521	1 491
	1 397	1 521	1 491
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	424 189	701 024	687 617
Fordringar hos koncernföretag	627 701	1 966 387	936 105
Andelar i intresseföretag	156 377	196 926	186 562
Fordringar hos intresseföretag	211 751	295 754	283 520
Andra långfristiga värdepappersinnehav	30 840	47 178	34 476
Andra långfristiga fordringar	27 233	47 233	47 233
	1 478 090	3 254 502	2 175 513
Summa anläggningstillgångar	1 479 487	3 256 023	2 177 004
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	17 906	172	17 906
Fordringar hos koncernföretag	7 289	41 104	2 787
Fordringar hos intresseföretag	1 682	1 161	1 870
Övriga fordringar	193 264	85 085	86 373
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	209 857	126 774	100 426
	429 997	254 296	209 362
Kassa och bank	13 733	1 583	12 887
Summa omsättningstillgångar	443 729	255 879	222 249
SUMMA TILLGÅNGAR	1 923 217	3 511 902	2 399 253

TSEK	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	500	500	500
Reservfond	40	40	40
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>540</i>	<i>540</i>	<i>540</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	820 400	2 200 091	2 200 091
Årets resultat	-575 197	-194 208	-1 379 691
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>245 203</i>	<i>2 005 883</i>	<i>820 400</i>
Summa eget kapital	245 743	2 006 423	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
Summa långfristiga skulder	280 000	280 000	280 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	950 839	924 376	927 644
Leverantörsskulder	18 012	10 368	21 570
Skulder till koncernföretag	33 554	75 880	58 177
Skulder till joint ventures och intresseföretag	22 879	56 149	55 627
Övriga skulder	47 326	21 603	31 603
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	304 863	120 804	183 693
Summa kortfristiga skulder	1 377 474	1 209 179	1 278 313
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 923 217	3 511 902	2 399 253

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				-194 208	-194 208
Belopp vid periodens utgång 2023-09-30	500	40	2 200 090	-194 208	2 006 423
Periodens resultat				-1 185 483	-1 185 483
Belopp vid periodens utgång 2023-12-31	500	40	2 200 090	-1 379 691	820 940
Föregående års resultat omföres			-1 379 691	1 379 691	0
Periodens resultat				-575 197	-575 197
Belopp vid periodens utgång 2024-09-30	500	40	820 400	-575 197	245 743

KALENDARIUM

- Bokslutskommuniké 2024 publiceras den 1 mars 2025
- Delårsrapport Q1 2025 publiceras den 30 maj 2025
- Årsredovisningen 2024 publiceras den 30 maj 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 priskrisk, 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 november 2024