

Bokslutskommuniké

2019-01-01 – 2019-12-31

Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ)

559124-6052

MÄLARDALENS OMSORGSFASTIGHETER HOLDING AB (PUBL) I KORTHET

Mälardalens Omsorgsfastigheter AB (publ) har sedan den 4 juni 2019 ägt och förvaltat en portfölj med 25 samhällsfastigheter varav huvuddelen är så kallade LSS-boenden. Merparten av fastigheterna är belägna i Mälardalen med koncentration i Storstockholm. Innan förvärvet bedrev bolaget ingen verksamhet.

Bolagets VD är Mattias Bülow och bolagets befintliga portfölj förvaltas av Kvastå AM AB.

JANUARI – DECEMBER 2019

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 18,8 (0,0) miljoner kronor
- Driftnettot under perioden uppgick till 16,1 (0,0) miljoner kronor
- Periodens resultat före skatt uppgick till 33,0 (0,0) miljoner kronor.

VD-KOMMENTAR

Koncernens resultat och verksamhet har utvecklats enligt plan och bedrivs i beslutad inriktning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

- Den 8 april 2019 bytte bolaget namn från Ingelsta Retail Invest Holding AB (publ) till Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ)
- Den 3 juni 2019 genomförde bolaget en nyemission vilket tillförde bolaget 200 miljoner kronor. Efter emissionen uppgår antalet aktier till 2 000 000 stycken
- Den 4 juni 2019 förvärvade bolaget genom bolagsförvärv en portfölj med 25 samhällsfastigheter. Uthyrbar yta uppgår till ca 16 700 kvm och är i huvudsak uthyrd till LLS-boenden, förskolor och vårdmottagningar
- I samband med bolagets förvärv av nuvarande fastighetsbestånd den 4 juni 2019 upptog dotterbolaget Mälardalens Omsorgsfastigheter Invest AB ett lån om 357,5 miljoner kronor
- Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ) noterades på Spotlight Stock Market den 17 juni 2019
- Under tredje kvartalet 2019 har samtliga koncernens bolag fusionerats med dotterbolaget Mälardalens Omsorgsfastigheter Invest AB
- Tre hyresavtal har omförhandlats med en hyresökning på 447 tkr motsvarande genomsnittlig ökning på 31 procent och en WAULT på 6,5
- Stockholms Län Landsting har sagt upp ett av två hyresavtal av lokal i fastigheten Bysten 1 motsvarande 270 kvm (total uthyrbara area är 1 055 kvm). Avtalet är giltigt tom 2021-09-30.
- Ett nytt avtal har tecknats med Triennium Gruppen för teknisk förvaltning av samtliga fastigheter. Avtalad ersättning ligger något under budgeterad kostnad per kvm.
- Bolaget meddelade i december att det avtalat om att indirekt förvärva 43 fastigheter från ett dotterbolag till SBB och att betalning delvis skulle erläggas med likvid från en riktad nyemission av aktier.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Bolaget har sagt upp fyra hyresavtal för omförhandling under Q1 och Q2, 2020. Dessa fyra motsvarar 13,3% av den nuvarande totala hyresintäkten.
- Under Q1 har tecknats ett blockavtal avseende fastighetsförsäkringar med fördelaktiga villkor för befintlig fastighetsportfölj.
- Tre fuktskador som åtgärdas under Q1 till en uppskattad kostnad på ca 560,000 kr.
- Bolaget har framgångsrikt genomfört en riktad nyemission vilken tillför 385 miljoner kronor före emissionskostnader.

Efter bemyndigande från extrastämman har styrelsen beslutat om en riktad nyemission av 3,85 miljoner aktier och teckningskursen har fastställts till 100 kronor.

Till följd av efterfrågan från investerare att delta i nyemissionen har säljaren i transaktionen, SBB, som i förväg åtagit sig att teckna aktier för 33 miljoner kronor, på bolagets begäran accepterat att inte teckna några aktier i nyemissionen.

Tillträdet sker under mars 2020.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	2019	2018	2019	2018
	Okt - Dec	Okt - Dec	Jan - Dec	Jan - Dec
Hysesintäkter	8 383	-	18 762	-
Driftnetto	6 764	-	16 068	-
Förvaltningsresultat	1 585	-	5 593	-
Antal fastigheter	25	-	25	-
Fastigheternas marknadsvärde	574 200	-	574 200	-
Belåningsgrad, %	62,3	-	62,3	-
Räntetäckningsgrad, ggr	1,63	-	1,97	-
Soliditet, %	36,1	-	36,1	-
Resultat per aktie, kr	5,62	-	10,65	-
EPRA NAV per aktie, kr	116,57	-	116,57	-
Antal utestående aktier, st	2 000 000	-	2 000 000	-

Koncernen var vilande fram till fastigheterna förvärvades den 4 juni 2019.

FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens resultat har utvecklats som förväntat och koncernens verksamhet bedrivs i oförändrad inriktning.

FASTIGHETERNA

Beståndet omfattar ca 16 700 kvm uthyrbara area fördelat på 25 samhällsfastigheter.

FASTIGHETSVÄRDERINGAR

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Marknadsvärdet uppgår per 31 december 2019 till 574 200 tkr. Värdeförändringen under sista kvartalet uppgår till 14 582 tkr och redovisas som orealiserad värdeförändring i resultaträkningen. Ny fastighetsvärdering kommer att ske kvartalsvis under 2020 för bolagets fastighetsbestånd.

FINANSIERING

Den 3 juni 2019 genomförde bolaget en nyemission vilket tillförde bolaget 200 miljoner kronor. I samband med bolagets förvärv av nuvarande fastighetsbestånd den 4 juni 2019 upptog dotterbolaget Mälardalens Omsorgsfastigheter Invest AB ett lån om 357,5 miljoner kronor.

ANSTÄLLDA

Koncernen har inte haft några anställda under perioden. Koncernen förvaltas av Kvastå AM AB.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolaget har inte haft några transaktioner med närstående.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Risk för koncernen involverar risk för vakanser till följd av hyresgästernas uppsägning av befintliga hyresavtal.

Bedömningen av verkligt värde på förvaltningsfastigheterna baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfria ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar om framtiden och är därmed osäkra.

Den 1 januari 2019 trädde de nya reglerna avseende ränteavdragsbegränsningar i kraft. Det innebär en avdragsrätt om 30 % av skattemässigt EBITDA och en sänkning av bolagsskatten från 22 % till 20,6 %. Sänkningen av bolagsskatten sker i två steg där sänkningen de två första åren, 2019 och 2020, är till 21,4%. Maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av på koncernnivå är 5 000 tkr. De nya ränteavdragsbegränsningarna haft en viss påverkan på resultatet under perioden.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2019	2018	2019	2018
	Okt - Dec	Okt - Dec	Jan - Dec	Jan - Dec
Hysesintäkter	8 383	-	18 762	-
Fastighetskostnader	-1 619	-	-2 693	-
Driftnetto	6 764	-	16 068	-
Central administration	-2 509	-	-4 455	-
Finansiella intäkter	1	-	1	-
Finansiella kostnader	-2 614	-	-5 889	-
Nytttranderättskostnader, tomträtter	-57	-	-132	-
Förvaltningsresultat	1 585	-	5 593	-
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	14 582	-	27 410	-
Resultat före skatt	16 167	-	33 003	-
Uppskjuten skatt	-4 570	-	-10 599	-
Aktuell skatt	-348	-	-1 101	-
Periodens resultat	11 249	-	21 303	-

Koncernen var vilande fram till fastigheterna förvärvades den 4 juni 2019.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	574 200	-
Nyttjanderättstillgång, tomträtter	7 186	-
Uppskjutna skattefordringar	1 211	-
Summa anläggningstillgångar	582 596	-
Kundfordringar	7 602	-
Övriga kortfristiga fordringar	1 259	500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	629	-
Likvida medel	21 096	-
Summa omsättningstillgångar	30 586	500
SUMMA TILLGÅNGAR	613 182	500
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	2 000	500
Övrigt tillskjutet kapital	198 000	-
Övrigt kapital	11 400	-
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	9 903	-
SUMMA EGET KAPITAL	221 303	500
Uppskjuten skatteskuld	11 841	-
Räntebärande skulder	354 838	-
Leasingskuld, tomträtter	7 186	-
Summa långfristiga skulder	373 865	-
Leverantörsskulder	685	-
Aktuell skatteskuld	1 924	-
Övriga kortfristiga skulder	4 052	-
Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	11 354	-
Summa kortfristiga skulder	18 015	-
Summa skulder	391 880	-
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	613 182	500

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

	2019	2018	2019	2018
<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Okt - Dec	Okt - Dec	Jan - Dec	Jan - Dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	1 585	-	5 593	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	103	-	954	-
Betald inkomstskatt	621	-	498	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	2 309	-	7 045	-
Förändringar i rörelsekapital				
Förändring av rörelsefordringar	542	-	2 330	-
Förändring av rörelseskulder	258	-	1 985	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 110	-	11 361	-
Investeringsverksamheten				
Investering i förvaltningsfastigheter	-	-	-1 033	-
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-85	-	-543 831	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-85	-	-544 864	-
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	-	200 000	-
Upptagna lån	-	-	354 600	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-	554 600	-
Periodens kassaflöde	3 024	-	21 096	-
Likvida medel vid årets ingång	-	-	-	-
Likvida medel vid periodens utgång	3 024	-	21 096	-

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2019	2018	2019	2018
	Okt - Dec	Okt - Dec	Jan - Dec	Jan - Dec
Nettoomsättning	-	-	-	-
Övriga externa kostnader	-1 994	-	-2 149	-
Rörelseresultat	-1 994	-	-2 149	-
Finansiella intäkter	-	-	-	-
Finansiella kostnader	-8	-	-10	-
Resultat före skatt	-2 002	-	-2 160	-
Skatt	462	-	462	-
Periodens resultat	-1 540	-	-1 698	-

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	14 614	50
Fordringar hos dotterbolag	165 376	-
Uppskjutna skattefordringar	462	-
Summa anläggningstillgångar	180 452	-
Övriga kortfristiga fordringar	-	500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	-
Likvida medel	19 425	-
Summa omsättningstillgångar	19 429	500
SUMMA TILLGÅNGAR	199 880	500
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	2 000	500
Övrigt tillskjutet kapital	198 000	-
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	-1 698	-
SUMMA EGET KAPITAL	198 302	500
Leverantörsskulder	1	-
Övriga kortfristiga skulder	550	50
Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	1 027	-
Summa kortfristiga skulder	1 578	50
Summa skulder	1 578	50
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	199 880	550

ALLMÄN INFORMATION

Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ), med organisationsnummer 559124-6052, är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är c/o Kvalitena AM AB, Strandvägen 5 A, 114 51 Stockholm. Bolagets och dotterbolagets verksamhet omfattar att äga och förvalta 25 samhällsfastigheter.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS sådana de antagits av EU). Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

IFRS 16 Leasing tillämpas från den 1 januari 2019 och ersätter IAS 17. Enligt den nya standarden ska samtliga leasingkontrakt redovisas i balansräkningen med undantag för kontrakt kortare än 12 månader eller av mindre belopp. IFRS 16 Leasing kommer att påverka koncernens resultat och ställning då fastighetsportföljen omfattar två tomträtter med vidhängande tomträttsavtal. En beräknad leasingskuld tas upp på balansräkningens skuldsida. En motsvarande nyttjanderättstillgång är upptagen på tillgångssidan i balansräkningen. Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad. Förvaltningsresultatet påverkas därmed inte.

Bolaget publicerar fem rapporter årligen. Två kvartalsrapporter, halvårsrapport, bokslutskommuniké samt årsredovisning.

REVISION

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

DEFINITIONER

Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med antal utestående aktier

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader

Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen

EPRA NAV per aktie

Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier.

STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Delårsrapporten för Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ) godkändes av styrelsen den 20 februari 2020.

Stockholm den 20 februari 2020
Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ)
559124-6052

Peter Bredelius
Styrelseordförande

Eric Fischbein
Styrelseledamot

Josephine Björkman
Styrelseledamot

Mats Brage
Styrelseledamot

Mattias Bülow
Verkställande director

INFORMATION OM MAR

Denna information är sådan information som Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 20 februari 2020.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2020-03-23
2020-05-15

Årsstämma
Delårsrapport 2020-01-01 – 2020-03-31

YTTERLIGARE INFORMATION

För ytterligare information, vänligen kontakta:
Mattias Bülow, verkställande direktör
Mail: mattias@realvm.se
Tel: +46 8 707-450 160

Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ)
c/o Kvalitena AM AB
Strandvägen 5 A
114 51 Stockholm

Organisationsnummer: 559124-6052
Hemsida: www.mofastab.se