

Halvårsrapport

2020-01-01 – 2020-06-30

Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ)

559124-6052

MÄLARDALENS OMSORGSFASTIGHETER HOLDING AB (PUBL) I KORTHET

Mälardalens Omsorgsfastigheter är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar en samhällsfastighetsportfölj i Sverige. Portföljen omfattar idag ca 75 700 kvadratmeter, fördelat på 67 fastigheter. Huvudvikten av fastigheterna är så kallade LSS-boenden och detta undersegment av samhällsfastigheter präglas av ett stort underliggande behov i kombination med en brist på platser för patienter som behöver vård och omsorg.

Bolagets VD är Mattias Bülow och bolaget förvaltas av Kvastå AM AB samt Real Value Management Nordic AB.

APRIL – JUNI 2020

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 24,1 (0,0) miljoner kronor.
- Driftnettot under perioden uppgick till 17,2 (0,0) miljoner kronor.
- Periodens resultat före skatt uppgick till 23,5 (0,0) miljoner kronor.

JANUARI – JUNI 2020

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 37,9 (0,0) miljoner kronor.
- Driftnettot under perioden uppgick till 29,1 (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.

Covid-19 har endast haft en begränsad påverkan på bolaget så långt, i skrivande stund har en rabatt medgivits om cirka 11 000 kr till en kommersiell hyresgäst inom beståndet. Ledning och styrelse följer noggrant utvecklingen framåt avseende Covid-19.

Påverkan kan komma att ske på periodens resultat med anledning av att kvartalsrapporten tagits fram med stöd av preliminär proforma för förvärvad portfölj från SBB vilken tillträtts 2020-03-03. Slutlig avräkning från förvärvet från SBB kommer att slutföras under Q3 och i enlighet med tecknat avtal skall parterna fastslå slutlig proforma samt köpeskillingsberäkning innebärande att detta kan ge avvikelser mot presenterad period 2020-01-01 till och med 2020-06-30.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

- Utestående BTA från nyemissionen har under periodens utgång konverterats till aktier innebärande att det totala antalet aktier med rätt till utdelning utökats från 2 000 000 aktier till 5 850 000 aktier.
- Till samarbetspartner för ekonomisk struktur och erforderligt fastighetssystem har MoFast valt PrimeQ och systemet Vitec i syfte att understödja och effektivisera bolagets ekonomistyrning.
- Under perioden har bolaget genomfört två hyresförhandlingar i ursprunglig portfölj med nya avtalsvillkor som följd. Genomsnittlig hyreshöjning uppgår till 26 %.
- Under perioden har bolaget genomfört en hyresförhandling ifrån SBB förvärvad portfölj med nya avtalsvillkor som följd. Genomsnittlig hyreshöjning uppgår till 9 %.

- Bolaget har under perioden inom den av SBB förvärvade portföljen genomfört en uthyrning av 275 kvm mot ett hyresvärde om ca 500 000 kronor och en avtalstid om 5 år.
- Bolaget har initierat flertalet större aktiviteter i syfte att modernisera samt effektivisera energiförbrukning och värmesystem och därmed reducera driftkostnader långsiktigt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Bolaget har med anledning av att man inte erhållit kompletta underlag för slutlig avräkning med anledning av förvärvet från SBB inte kunnat genomföra slutlig reglering / justering köpeskilling. Detta beräknas slutföras under tredje kvartalet 2020. I praktiken innebär detta att justeringar för perioden kan komma att ske efter dess att slutlig avräkning mellan parterna slutförts med anledning av transaktionen.
- Bolaget har lanserat en ny hemsida efter periodens utgång.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	2020	2019	2020	2019
	Apr-Juni	Apr-Juni *	Ack Jan-Dec	Ack Jan - Dec
Hysesintäkter	24 084	-	37 855	18 762
Driftnetto	17 220	-	29 066	16 068
Förvaltningsresultat	6 949	-	11 226	5 593
Finansiella kostnader	-5 534		-9 544	-5 889
Antal fastigheter	67	-	67	25
Fastigheternas marknadsvärde	1 442 700	-	1 442 700	574 200
Fastigheternas värdeutveckling per kvartal, %	1,15			
Belåningsgrad, %	58,7	-	58,7	62,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,27	-	2,19	1,97
Soliditet, %	39,3	-	39,3	36,1
Resultat per aktie, kr	3,65	-	4,71	10,65
EPRA NAV per aktie, kr	106,49	-	106,49	116,57
Antal utestående aktier, st	5 850 000	-	5 850 000	2 000 000

* Jämförelsetal saknas avseende perioden Apr-Juni 2019, första rapportering för koncernen avser Juli-Dec 2019. Koncernen var vilande fram till fastigheterna förvärvades den 4 juni 2019.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL, DELPORTFÖLJ INVEST 1

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	2020	2019	2020	2019
	Apr-Juni	Apr-Juni*	Ack Jan-Dec	Ack Jan - Dec
Hysesintäkter	8 506	-	17 174	18 762
Driftnetto	6 834	-	14 115	16 068
Finansiella kostnader	-2 505		-5 039	-5 889
Antal fastigheter	24		24	25
Uthyrningsbar yta (kvm)	16 284		16 284	
Fastigheternas marknadsvärde	592 200	-	592 200	574 200
Fastigheternas värdeutveckling per kvartal, %	1,42			

* Jämförelsetal saknas

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL, DELPORTFÖLJ INVEST 2

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	2020	2019	2020	2019
	Apr-Juni	Apr-Juni*	Ack Jan-Dec	Ack Jan - Dec*
Hysesintäkter	15 578	-	20 682	-
Driftnetto	10 386	-	14 951	-
Snittintäkt per kvm	0,26	-	0,35	-
Finansiella kostnader	-3 029		-4 500	
Antal fastigheter	43		43	
Uthyrningsbar yta (kvm)	59 450		59 450	
Fastigheternas marknadsvärde	850 500	-	850 500	-
Fastigheternas värdeutveckling per kvartal, %	0,96			

* Jämförelsetal saknas

FINANSIELL UTVECKLING

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

FASTIGHETERNA

Beståndet omfattar 75 734 kvm uthyrbara area fördelat på 67 fastigheter.

FASTIGHETSVÄRDERINGAR

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde.

Marknadsvärdet uppgår per 30 juni 2020 till 1 442 700 000 kr. Värdeförändringen under andra kvartalet uppgår till 16 531 000 kr och redovisas som realiserad värdeförändring i resultaträkningen.

FINANSIERING

Inga nya händelser att rapportera under perioden.

ANSTÄLLDA

Koncernen har inte haft några anställda under perioden. Koncernen förvaltas av Kvastå AM AB samt REAL Value Management Nordic 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 riskfri 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 5 000 000. De nya ränteavdragsbegränsningarna ej haft någon påverkan på resultatet under perioden men kommer beaktas i samband med bokslutsarbete under 2020.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2020	2019	2020	2019
	Apr-Juni	Apr-Juni*	Ack Jan- Dec	Ack Jan - Dec
Hysesintäkter	24 084	-	37 855	18 762
Fastighetskostnader	-6 864	-	-8 790	-2 693
Driftnetto	17 220	-	29 066	16 068
Central administration	-4 708	-	-8 211	-4 455
Finansiella intäkter	29	-	29	1
Finansiella kostnader	-5 534	-	-9 544	-5 889
Nyttranderättskostnader, tomträtter	-57	-	-114	-132
Förvaltningsresultat	6 949	-	11 226	5 593
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	16 531	-	21 732	27 410
Resultat före skatt	23 480	-	32 958	33 003
Uppskjuten skatt	-2 758	-	-6 083	-10 599
Aktuell skatt	659	-	664	-1 101
Periodens resultat	21 381	-	27 540	21 303

* Jämförelsetal saknas avseende perioden Apr-Juni 2019, första rapportering för koncernen avser Juli-Dec 2019. Koncernen var vilande fram till fastigheterna förvärvades den 4 juni 2019.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2020-06-30	2019-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 442 700	574 200
Nyttjanderättstillgång, tomträtter	7 186	7 186
Uppskjutna skattefordringar	462	1 211
Summa anläggningstillgångar	1 450 348	582 596
Kundfordringar	6 223	7 602
Skattefordringar	1 796	-
Övriga kortfristiga fordringar	16 009	1 259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 159	629
Likvida medel	62 467	21 096
Summa omsättningstillgångar	89 655	30 586
SUMMA TILLGÅNGAR	1 540 002	613 182
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	5 850	2 000
Övrigt tillskjutet kapital	550 650	198 000
Balanserade vinstmedel	21 303	11 400
Periodens resultat	27 540	9 903
SUMMA EGET KAPITAL	605 342	221 303
Uppskjuten skatteskuld	17 649	11 841
Räntebärande skulder	839 200	354 838
Leasingskuld, tomträtter	7 186	7 186
Summa långfristiga skulder	864 034	373 865
Leverantörsskulder	3 863	685
Aktuell skatteskuld	-	1 924
Övriga kortfristiga skulder	50 165	4 052
Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	16 598	11 354
Summa kortfristiga skulder	70 626	18 015
Summa skulder	934 660	391 880
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 540 002	613 182

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

	2020	2019	2020	2019
<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Apr-Juni	Apr-Juni*	Ack Jan - Dec	Ack Jan - Dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	6 949	-	11 226	5 593
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	200	-	2 130	954
Betald inkomstskatt	0	-	-915	498
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	7 149	-	12 441	7 045
Förändringar i rörelsekapital				
Förändring av rörelsefordringar	2 494	-	-1 165	2 330
Förändring av rörelseskulder	17 063	-	35 786	1 985
Kassaflöde från den löpande verksamheten	26 705	-	47 061	11 361
Investeringsverksamheten				
Investering i förvaltningsfastigheter	131	-	-1 153	-1 033
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-22 606	-	-847 675	-543 831
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	-	2 675	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-22 475	-	-846 154	-544 864
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	-	367 000	200 000
Upptagna lån	-	-	485 371	354 600
Amortering och lösen av lån	-	-	-1 502	554 600
Utbetald utdelning	-10 500	-	-10 500	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-10 500	-	840 369	554 600
Periodens kassaflöde	-6 270	-	41 277	21 096
Likvida medel vid årets ingång	68 737	-	21 096	-
Likvida medel vid periodens utgång	62 467	-	62 373	21 096

* Jämförelsetal saknas avseende perioden Apr-Juni 2019, första rapportering för koncernen avser Juli-Dec 2019. Koncernen var vilande fram till fastigheterna förvärvades den 4 juni 2019.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	2020	2019	2020	2019
<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Apr-Juni	Apr-Juni*	Ack Jan-Dec	Ack Jan - Dec
Nettoomsättning	-	-	-	-
Övriga externa kostnader	-1 108	-	-2 334	-2 149
Rörelseresultat	-1 108	-	-2 334	-2 149
Finansiella intäkter	-	-	-	-
Finansiella kostnader	-	-	-5	-10
Resultat före skatt	-1 108	-	-2 338	-2 160
Skatt	-	-	-	462
Periodens resultat	-1 108	-	-2 338	-1 698

* Jämförelsetal saknas

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2020-06-30	2019-12-31
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	14 639	14 614
Fordringar hos dotterbolag	493 306	165 376
Uppskjutna skattefordringar	462	462
Summa anläggningstillgångar	508 407	180 452
Övriga kortfristiga fordringar	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82	3
Likvida medel	46 532	19 425
Summa omsättningstillgångar	46 614	19 429
SUMMA TILLGÅNGAR	555 021	199 880
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	3 850	2 000
Övrigt tillskjutet kapital	550 650	198 000
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	-4 036	-1 698
SUMMA EGET KAPITAL	550 464	198 302
Leverantörsskulder	271	1
Övriga kortfristiga skulder	550	1 027
Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	1 736	-
Summa kortfristiga skulder	2 557	1 578
Summa skulder	2 557	1 578
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	553 021	199 880

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 67 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 31 augusti 2020.

Stockholm den 31 augusti 2020.
Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ)
559124-6052

Peter Bredelius
Styrelseordförande

Eric Fischbein
Styrelseledamot

Dan Törnsten
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 31 augusti 2020.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2020-11-25 kvartalsrapport för period 2020-07-01 till 2020-09-30 samt ackumulerat för perioden 2020-01-01 – 2020-09-30.

YTTERLIGARE INFORMATION

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

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

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