

Delårsrapport

2020-01-01 – 2020-09-30

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 cirka 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 och boende som behöver vård och omsorg.

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

JULI – SEP 2020

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 23,9 (8,0) miljoner kronor.
- Driftnettot under perioden uppgick till 14,7 (7,1) miljoner kronor.
- Periodens resultat före skatt uppgick till 24,8 (16,3) miljoner kronor.

JANUARI – SEP 2020

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 61,7 (10,3) miljoner kronor.
- Driftnettot under perioden uppgick till 43,8 (9,3) miljoner kronor.
- Periodens resultat före skatt uppgick till 57,8 (16,8) miljoner kronor.

VD-KOMMENTAR

Koncernens resultat och verksamhet har utvecklats enligt plan och bedrivs i beslutad inriktning och vi summerar ett intensivt kvartal med stort fokus på värdeskapande inom bolagets fastighetsbestånd.

Covid-19 påverkar fortsatt vår omvärld men bolaget endast i begränsad omfattning likt tidigare rapporterat. Ledning och styrelse följer noggrant utvecklingen framåt avseende Covid-19.

Segmentet samhällsfastigheter fortsätter stärkas under perioden med flera aktiva aktörer såsom SBB och Offentliga Hus vilket inneburit fortsatt sjunkande avkastningskrav vilket därmed påverkar bolagets tillgångar positivt över tid.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

- Bolaget har lanserat en ny hemsida under perioden.
- Bolaget har slutfört flertalet större aktiviteter i syfte att modernisera samt effektivisera energiförbrukning och värmesystem och därmed reducera driftkostnader långsiktigt för beståndet. I några fall har större aktiviteter krävt vidare utredning innebärande att dessa förskjutits fram i tid. Detta ger ett positivt utfall likviditetsmässigt för 2020 men ligger kvar i underhållsplan för 2021.
- Mälardalens Omsorgsfastigheter har genomfört en inventering över av SBB förvärvade fastigheter och dess tekniska skick och status i syfte att säkerställa att samtliga myndighetskrav är uppfyllda samt allmänna underhållsbehov relativt åtaganden i förvärvsavtal. Som en del i dessa åtaganden via garantier utställda vid förvärvet kommer huvuddelen av identifierade åtgärder att genomföras på bekostnad av SBB som en del av avräkning mellan parterna kopplat mot transaktionen snarast möjligt.
- Under tredje kvartalet har 8 bolag från SBB förvärvet fusionerats, i enlighet med tidigare antagna fusionsplan.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Styrelseledamoten Eric Fischbein har begärt utträde ur bolagets styrelse. Med anledning av detta så kommer bolaget att kalla till en extrastämma i syfte att välja in en ny styrelseledamot.
- Mälardalens Omsorgsfastigheter har efter perioden ingått i en avsiktsförklaring med fastighetsbolaget Celon AB om förvärv av åtta fastigheter. Fastigheterna består av framförallt flerfamiljshus i Storstockholmsområdet. Om förvärvet genomförs kommer portföljen att bidra med starka kassaflöden i ett attraktivt segment och en vidare tillväxt av befintlig bostadsportfölj. Förvärvspriset skall enligt tecknad avsiktsförklaring fastställas med utgångspunkt i två oberoende marknadsvärderingar av fastigheterna. Förvärvet avses finansieras med delvis bankfinansiering samt delvis genom egna aktier i Mälardalens Omsorgsfastigheter. Detta under förutsättning av en sedvanlig due diligence kan genomföras under en period fram till och med 30 november 2020 för undertecknande av överlåtelseavtal och ett tillträde senast 31 december 2020. Ett förvärv är villkorat av godkännande vid extra bolagsstämma.
- Bolaget har med anledning av att man inte erhållit kompletta underlag för slutlig avräkning kopplat mot förvärvet från SBB under perioden inte kunnat genomföra slutlig reglering / justering av slutlig köpeskilling. Detta beräknas slutföras under fjärde kvartalet 2020. Detta innebär att justeringar för perioden kan komma att ske efter dess att slutlig avräkning mellan parterna färdigställts med anledning av transaktionen.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL, KONCERNEN

	2020	2019	2020	2019
<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	Juli-Sep	Juli-Sep	Ack Jan-Dec	Ack Jan - Dec
Hysesintäkter	23 936	7 982	61 791	18 762
Driftnetto	14 760	7 111	43 826	16 068
Förvaltningsresultat	4 158	3 528	15 384	5 593
Finansiella kostnader	-5 921		-15 464	-5 889
Antal fastigheter	67	25	67	25
Fastigheternas marknadsvärde	1 463 500	559 533	1 442 700	574 200
Fastigheternas värdeutveckling per kvartal, %	1,15	*		
Belåningsgrad, %	57,9	63,9	58,7	62,3
Räntetäckningsgrad, ggr	1,71	2,40	2,01	1,97
Soliditet, %	39,4	35,3	39,3	36,1
Resultat per aktie, kr	2,94	4,80	7,65	10,65
EPRA NAV per aktie, kr	108,40	108,10	106,49	116,57
Antal utestående aktier, st	5 850 000	2 000 000	5 850 000	2 000 000

* Jämförelsetal saknas

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL, DELPORTFÖLJ INVEST 1

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	2020	2019	2020	2019
	Juli-Sep	Juli-Sep	Ack Jan-Dec	Ack Jan - Dec
Hysesintäkter	9 108	7 982	26 281	18 762
Driftnetto	6 758	7 111	20 873	16 068
Finansiella kostnader	-2 541	-2 546	-7 580	-5 889
Antal fastigheter	24	25	24	25
Uthyrningsbar yta (kvm)	16 284	16 700	16 284	16 700
Fastigheternas marknadsvärde	607 400	559 533	607 400	574 200
Fastigheternas värdeutveckling per kvartal, %	2,57	*		

* Jämförelsetal saknas

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL, DELPORTFÖLJ INVEST 2

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	2020	2019	2020	2019
	Juli-Sep	Juli-Sep*	Ack Jan-Dec	Ack Jan - Dec*
Hysesintäkter	15 357		36 039	
Driftnetto	8 002		22 953	
Snittintäkt per kvm	0,26		0,61	
Finansiella kostnader	-3 375		-7 875	
Antal fastigheter	43		43	
Uthyrningsbar yta (kvm)	59 450		59 450	
Fastigheternas marknadsvärde	856 100		856 100	
Fastigheternas värdeutveckling per kvartal, %	0,66			

* 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 september 2020 till 1 463 500 000 kr. Värdeförändringen under andra kvartalet uppgår till 20 800 000 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

	2020	2019	2020	2019
<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Juli-Sep	Juli-Sep	Ack Jan- Dec	Ack Jan - Dec
Hyresintäkter	23 936	7 982	61 791	18 762
Fastighetskostnader	-9 176	-872	-17 965	-2 693
Driftnetto	14 760	7 111	43 826	16 068
Central administration	-4 626	-979	-12 837	-4 455
Finansiella intäkter	3	-	32	1
Finansiella kostnader	-5 921	-2 546	-15 464	-5 889
Nyttranderättskostnader, tomträtter	-57	-57	-172	-132
Förvaltningsresultat	4 158	3 528	15 384	5 593
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	20 667	12 828	42 399	27 410
Resultat före skatt	24 825	16 356	57 784	33 003
Uppskjuten skatt	-4 198	-6 030	-10 281	-10 599
Aktuell skatt	-3 400	-753	-2 736	-1 101
Periodens resultat	17 228	9 573	44 767	21 303

KONCERNENS BALANSRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2020-09-30	2019-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 463 500	574 200
Nyttjanderättstillgång, tomträtter	7 186	7 186
Uppskjutna skattefordringar	462	1 211
Summa anläggningstillgångar	1 471 148	582 596
Kundfordringar	7 264	7 602
Skattefordringar	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	16 393	1 259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 598	629
Likvida medel	56 862	21 096
Summa omsättningstillgångar	82 116	30 586
SUMMA TILLGÅNGAR	1 553 264	613 182
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	5 850	2 000
Övrigt tillskjutet kapital	540 413	198 000
Balanserade vinstmedel	21 303	11 400
Periodens resultat	44 767	9 903
SUMMA EGET KAPITAL	612 333	221 303
Uppskjuten skatteskuld	21 792	11 841
Räntebärande skulder	839 522	354 838
Leasingskuld, tomträtter	7 186	7 186
Summa långfristiga skulder	868 500	373 865
Leverantörsskulder	4 060	685
Aktuell skatteskuld	2 824	1 924
Övriga kortfristiga skulder	51 181	4 052
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 366	11 354
Summa kortfristiga skulder	72 432	18 015
Summa skulder	940 932	391 880
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 553 264	613 182

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

	2020	2019	2020	2019
<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Juli-Sep	Juli-Sep	Ack Jan - Dec	Ack Jan - Dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	4 158	4 008	15 384	5 593
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	260	851	2 390	954
Betald inkomstskatt	-42	-123	-957	498
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	4 376	4 736	16 817	7 045
Förändringar i rörelsekapital				
Förändring av rörelsefordringar	138	1 788	-1 027	2 330
Förändring av rörelseskulder	251	1 727	36 037	1 985
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 766	8 251	51 827	11 361
Investeringsverksamheten				
Investering i förvaltningsfastigheter	-133	-1 033	-1 286	-1 033
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-	-543 746	-847 675	-543 831
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	-	2 675	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-133	-544 779	-846 286	-544 864
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	200 000	367 000	200 000
Upptagna lån	-	354 600	485 371	354 600
Amortering och lösen av lån	-	-	-1 408	554 600
Utbetald utdelning	-10 238	-	-20 737	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-10 238	554 600	830 226	554 600
Periodens kassaflöde	-5 605	18 072	35 766	21 096
Likvida medel vid årets ingång	62 467	0	21 096	-
Likvida medel vid periodens utgång	56 862	18 072	56 862	21 096

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2020	2019	2020	2019
	Juli-Sep	Juli-Sep	Ack Jan-Dec	Ack Jan - Dec
Nettoomsättning	-	-	-	-
Övriga externa kostnader	-1 027	-156	-3 361	-2 149
Rörelseresultat	-1 027	-156	-3 361	-2 149
Finansiella intäkter	-	-	-	-
Finansiella kostnader	-4	-2	-9	-10
Resultat före skatt	-1 031	-158	-3 369	-2 160
Skatt	-	-	-	462
Periodens resultat	-1 031	-158	-3 369	-1 698

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2020-09-30	2019-12-31
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	14 639	14 614
Fordringar hos dotterbolag	493 426	165 376
Uppskjutna skattefordringar	462	462
Summa anläggningstillgångar	508 527	180 452
Övriga kortfristiga fordringar	399	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	3
Likvida medel	35 247	19 425
Summa omsättningstillgångar	35 650	19 429
SUMMA TILLGÅNGAR	544 177	199 880
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	5 850	2 000
Övrigt tillskjutet kapital	540 413	198 000
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	-5 067	-1 698
SUMMA EGET KAPITAL	541 196	198 302
Leverantörsskulder	125	1
Övriga kortfristiga skulder	550	1 027
Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	2 306	-
Summa kortfristiga skulder	2 981	1 578
Summa skulder	2 981	1 578
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	544 177	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 25 november 2020.

Stockholm den 25 november 2020.
Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ)
559124-6052

Peter Bredelius
Styrelseordförande

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 25 november 2020.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2021-02-19 Bokslutskommuniké
2021-03-25 Årsstämma

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