

Styrelsen och verkställande direktören för  
**Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ)**  
Org nr 559124-6052

får härmed avge

# **Årsredovisning och koncernredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari 2020 - 31 december 2020

<b><u>Innehåll:</u></b>	<b><u>sida</u></b>
VD-ord	2
Förvaltningsberättelse	3
Koncernens resultaträkning	6
Koncernens balansräkning	7
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	8
Koncernens rapport över kassaflöde	9
Moderbolagets resultaträkning	10
Moderbolagets balansräkning	11
Moderbolagets förändringar i eget kapital	12
Moderbolaget kassaflödesanalys	13
Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	14
Underskrifter	25

## VD ord

2020 blev ett händelserikt år präglat av ett utmärkt lagarbete mellan styrelse, extern VD samt respektive förvaltningsorganisation hos Kvastå samt REAL Value Management.

Det har varit en spännande resa sedan noteringen 2019 fram till dagens MoFast med 75 fastigheter och ett underliggande fastighetsvärde om närmare 2 miljarder, inklusive det sista förvärvet från Celon AB som slutfördes i januari 2021.

Detta i ett 2020 som i stor utsträckning präglats av covid -19 och de effekter detta fått i vårt samhälle. Med en ny huvudägare och en ny VD ser bolaget fram emot ett framgångsrikt 2021 samt ett fortsatt bolagsbyggande tillsammans med aktieägarna.

MoFast dagliga arbete drivs av devisen "En bra affär är något man gör tillsammans", detta är något vi eftersträvar i relationen till våra hyresgäster, samarbetspartners och övriga intressenter. Målet är detta ska leda till långsiktiga- och framgångsrika samarbeten som utvecklas över tid.

Den ursprungliga portföljen har utvecklats enligt plan och genom ett ambitiöst arbete har den genomsnittliga hyresjusteringen vid omförhandling uppgått till över 20 % under 2020.

Under 2020 tillträdde Bolaget en portfölj från SBB efter en framgångsrik övertecknad nyemission under Q1 där stor kraft har lagts under året för att möjliggöra kommande års förvaltning av ett intressant bestånd som väl passar bolagets strategi.

Bolagets uthyrbara area är i skrivande stund 84 000 kvm fördelat på 75 fastigheter. Underkategorin samhällsfastigheter med allt fler köpare på färre objekt kännetecknades 2020 av stigande priser, låga räntor och därmed sjunkande avkastningskrav.

Det var därför och kommer bli än viktigare över tid att förvärv görs med insikt och omsorg vilket MoFast visat sig vara bra på historiskt. Bolaget har en långsiktighet, vilket präglar vår förvävsstrategi och förvaltningsorganisation. Genomförda värderingar visar på en över tid positiv värdeutveckling på portföljen.

Med en ny stark huvudägare och ett kompetent och väl sammansvetsat lag ser bolaget fram mot ett nytt år och jag lämnar med stark tilltro över det dagliga arbetet till bolagets nytillträdde VD Mathias Bjerkelius som med fullt fokus kommer att fortsätta bolagets expansion och resultat via ökade driftnetton, minskade vakanser, projektutveckling och ytterligare förvärv under 2021 och framåt.

Avgående extern VD

Mattias Bülow

Jag vill tacka Mattias Bülow för att han tillsammans med teamet under 2020 gjort en bra insats med utvecklingen och förvaltningen av bolaget, som nytillträdd VD i bolaget ser jag fram emot den fortsatta resan. Min förhoppning är att Sverige och omvärlden under 2021 kommer kunna återgå till en mer normal tillvaro efter covid -19.

I samband med kallelsen till 2020 års stämma lanserades strategiska mål för verksamheten som bolaget tillsammans med styrelsen arbetat fram och enats om. Bolaget delar Mattias Bülow syn ovan om att det finns dolda värden som kan arbetas fram i portföljen och därmed höja aktieägarvärdet.

MoFast kommer under min ledning 2021 att med full kraft fokusera implementationen av strategin som styrelsen enats om och som kommunicerats via kallelsen till årsstämman. Utfallet kommer att kommuniceras kontinuerligt.

Jag ser fram emot ett händelserikt och spännande 2021 och fortsättningen på utvecklingen av MoFast AB.

Tillträdande VD

Mathias Bjerkelius

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören i Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ) "MoFast" eller "Bolaget", org. nr 559124-6052, med säte i Stockholm, Sverige avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget avseende räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Årsredovisningen är uppräddad i tusentals kronor där inte annat anges.

### Verksamheten

MoFast är ett publikt fastighetsbolag som sedan 2019-06-04 äger och förvaltar en fastighetsportfölj i Sverige. Portföljen omfattar per årsskiftet ca 75 700 kvadratmeter, fördelat på 67 fastigheter. Huvudvikten i portföljen utgörs av fastigheter för 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.

MoFast:s affärsidé är att förvärva, förvalta och utveckla fastigheter inom detta segment primärt. Affärsidén baseras på ett långsiktigt investeringsperspektiv, stor kunskap av aktivt ägande och entreprenörskap, finansiell styrka samt ett omfattande nätverk. Samtliga innehav innehas med målsättningen att skapa en långsiktigt attraktiv riskjusterad totalavkastning.

### Moderbolaget

Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB:s verksamhet utgörs av förvaltning av Bolagets dotterbolag.

### Innehav

MoFast:s innehav utgörs av det fastighetsägande dotterbolaget Mälardalens Omsorgsfastigheter Invest AB (portfölj Invest I) samt dotterbolaget Mälardalens Omsorgsfastigheter Invest II (portfölj Invest II) .

### Finansiering

MoFast:s verksamhet finansieras med eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Den 31 december 2020 uppgick koncernens egna kapital till 604,9 (221,3) Mkr. Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 839,8 (354,8) Mkr. I enlighet med bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 7,0 (2,7) Mkr av de räntebärande skulderna redovisats som periodiserade låneavgifter. Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 846,9 (357,5) Mkr. Redovisade räntebärande skulder utgörs av skuld till kreditinstitut. Per 2020-12-31 utgörs koncernens räntebärande lån av två säkerställda lån med en fast räntesats om 2,67 % för lån 1 och en löptid på 6 år till 2026-06-04 samt en fast räntesats om 2,4 % för lån 2 och en löptid på 6 år till 2026-06-04.

### Resultatutveckling

Under det här verksamhetsåret uppgick hyresintäkterna till 86,7 (18,8) Mkr och fastighetskostnaderna till 26,0 (2,7) Mkr vilket medförde ett driftnetto om 60,7 (16,1) Mkr. Förvaltningsresultatet uppgick till 18,3 (5,6) Mkr. Resultatet före skatt uppgick till 62,5 (33,0) Mkr.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 14 februari 2020 genomförde bolaget en nyemission vilket tillförde bolaget 385 miljoner kronor före emissionskostnader. Efter emissionen uppgår antalet aktier till 5 850 000.

Under första kvartalet har en fastighet frånträtts: Fastigheten Brandliljan 5, där en koncernmässig vinst inkluderande uppskjuten skatt summerade till 692 012 kr. I samband med försäljningen gjordes en delamortering av lånet på 1 408 000 kr till Storebrand.

Den 3 mars 2020 förvärvade bolaget genom bolagsförvärv en portfölj med 43 stycken samhällsfastigheter från SBB. Uthyrbar yta uppgår till ca 59 450 kvm och är i huvudsak uthyrd till LSS-boenden, förskolor och vårdmottagningar. Tillträdet skedde den 3 mars 2020.

I samband med bolagets förvärv av nuvarande fastighetsbestånd den 3 mars 2020 upptog dotterbolaget Mälardalens Omsorgsfastigheter Invest II AB ett lån om 490,8 miljoner kronor.

Under tredje kvartalet 2020 har 8 av koncernens bolag fusionerats i underkoncernen Mälardalens Omsorgsfastigheter Invest II AB.

Under fjärde kvartalet har bolaget slutfört avräkning kopplat mot förvärvet från SBB innebärande att en justering i enlighet med tecknade avtal skett för slutreglering av förvärvslikvid till Säljaren.

Under Q4 utfördes även ett intensivt arbete i syfte att slutföra planerade CAPEX-åtgärder i form av uppdaterade värmesystem för två av Invest II portföljens större fastigheter Lästen och Särnaby. Systemen har tagits i drift och förväntas ha en positiv effekt på driftnettot under 2021.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Utdelningen i enlighet med beslut på årsstämma 2019 och avseende aktier med avstämningsdatum 2020-12-31 skedde den 7 januari 2021.

Mälardalens Omsorgsfastigheter har genomfört ett förvärv från fastighetsbolaget Celon om förvärv av åtta fastigheter. Fastigheterna består mest av flerfamiljshus i Storstockholmsområdet. Förvärv har finansierats genom delvis bankfinansiering och delvis en riktad nyemission av 1 707 856 aktier till ett värde av 170 mkr. Tillträde för aktuella fastigheter har genomförts i januari 2021.

Styrelsen har beslutat om tillsättandet av en ny, i bolaget heltidsanställd, VD Mathias Bjerkelius. VD skiftet skedde vid månadsskiftet februari/mars 2021 och frånträdande VD Mattias Bülow finns tillgänglig för bolaget under en övergångsperiod i syfte att säkerställa kunskapsöverföring.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

MoFast:s verksamhet medför löpande olika möjligheter och risker som kan få betydelse för Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Riskfaktorerna nedan är inte framställda i prioritetsordning och gör inte anspråk på att vara heltäckande.

## Fastighetsrelaterade risker

### Värdeförändring

MoFast är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. MoFast redovisar sitt innehav av förvaltningsfastigheter till verkligt värde, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar det bedömda marknadsvärdet enligt redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter. En nedgång i fastigheternas marknadsvärde medför således en direkt negativ påverkan på resultat och finansiella ställning även om inte kassaflödet påverkas. Fastigheternas marknadsvärden kan påverkas av konjunkturutvecklingen, det allmänna ränteläget, utbuds- och efterfrågebalans, den förväntade hyrestillväxten, skattesituationen, möjligheten till lånefinansiering och avkastningskravets betydelse för utvecklingen av fastighetspriserna. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde används externa värderingsföretag. Användandet av välrenommerade oberoende värderingsföretag skapar de bästa förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärden.

### Hysesintäkter och kostnader för drift och underhåll

Hysesintäkter utgör MoFast:s huvudsakliga löpande intäkter. Dessa ska täcka drift- och underhållskostnader samt kapital- och administrationskostnader. Minskar hyresintäkterna kommer det sannolikt att resultera i försämrat operativt kassaflöde och resultat, vilket påverkar Bolagets finansiella ställning negativt. En vanlig orsak till minskade hyresintäkter är en ökad vakansgrad. Vakans hindrar fastighetsägare från att tillgodogöra sig fastigheters fulla intjäningsförmåga. Vakansgraden kan komma att öka genom att hyresgäster flyttar ut och att dessa lokaler inte kan hyras ut till ny hyresgäst direkt eller inom rimlig tid. En långvarig konjunktunedgång kan leda till ökad vakansgrad men även till lägre hyresnivåer, vilket skulle komma att påverka resultatet, kassaflöde och finansiell ställning negativt. I många fall ansvarar MoFast för drift- och underhållskostnader, inklusive kostnader som el, sophämtning, värme och vatten. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från enstaka aktörer, vilket kan påverka priset. I den mån kostnadshöjningar inte kan kompenseras genom reglering i hyreskontrakt eller hyreshöjningar kan Bolagets resultat påverkas negativt. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan också påverka Bolaget och dess finansiella ställning negativt.

### Fastighetsförvärv

Fastighetsförvärv är en del av MoFast:s verksamhet och är till sin natur förenat med viss osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgör riskerna bland annat framtida bortfall av hyresgäster, potentiell miljö-påverkan från verksamhet som bedrivs eller har bedrivits i fastigheten samt tekniska brister. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för till exempel skatter och juridiska tvister. Mot denna bakgrund är det av stor vikt att rätt kompetens för fastighetsförvärv finns i organisationen samt att extern kompetens anlitas när så krävs.

### Covid-19

Bolaget följer utvecklingen avseende covid-19 löpande och håller en nära dialog med de verksamheter och hyresgäster som verkar inom lokalerna i bolagets fastighetsbestånd. Det kan inte uteslutas att detta i förlängningen kan få en negativ påverkan för bolaget genom uteblivna hyresinbetalningar samt förseningar i arbeten kopplade mot underhållsplan för kommande period.

## Organisatoriska risker

Under 2020 har MoFast inte haft någon egen organisation. All förvaltning och administration sköts av externa parter i enlighet med förvaltningsavtal.

## Finansiering

MoFast:s verksamhet finansieras, förutom av eget kapital, av externt tillhandahållet kapital. Kapitalkostnaden utgör MoFast:s enskilt största kostnad. Som en följd av detta är Bolaget exponerat för finansierings- och ränterisker. Stigande kapitalkostnader kommer således att medföra en negativ påverkan på MoFast:s kassaflöde, resultat och finansiella ställning. Med finansieringsrisk avses risken att upplåning uteblir eller endast kan genomföras till mindre fördelaktiga villkor. MoFast:s finansieringskostnad är beroende av förutsättningarna på räntemarknaden uppkommer en ränterisk.

## Skatter

Förutsättningarna för MoFast:s verksamhet påverkas av förändringar i bolags- och fastighetsskatt liksom av andra statliga pålagor. Under de kommande åren förändras skattesatsen i Sverige liksom avdragsmöjligheten för räntekostnader. Det kan inte uteslutas att ytterligare förändringar sker i framtiden som kan komma påverka MoFast:s kassaflöde, resultat och finansiella ställning.

## Miljö

MoFast tror på ett hållbart miljöarbete och Bolagets övergripande miljömål är att minska miljöbelastningen av Bolagets verksamhet. Arbetet för att uppfylla Bolagets miljömål bedrivs bland annat genom att minska energiförbrukningen och i mesta möjliga mån nyttja miljöanpassad och förnybar energi.

<b>Koncernens finansiella utveckling, Mkr</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Hyresintäkter	86,7	18,8
Driftnetto	60,7	16,1
Resultat före skatt	62,5	33,0
Balansomslutning	1 520,9	613,2
Soliditet (%)	39,8	36,1
<b>Moderbolagets finansiella utveckling, Mkr</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Resultat före skatt	-4,9	-2,2
Balansomslutning	536,3	199,9
Soliditet (%)	99,6	99,2

**Resultatdisposition (SEK)**

Till årsstämman förfogande medel står:

Överkursfond	530 175 000
Balanserade vinstmedel	-1 697 550
Årets resultat	-385 204
	<b>528 092 246</b>

Styrelsen föreslår:

att till aktieägarna utdela	30 231 424
att i ny räkning balansera	497 860 822
	<b>528 092 246</b>

<b>Dag för utdelning</b>	<b>Datum</b>	<b>Ant aktier</b>	<b>Kr/aktie</b>	<b>Totalt</b>
Befintliga aktier efter nyemission	2021-07-01	7 557 856	2	15 115 712
Befintliga aktier efter nyemission	2022-01-04	7 557 856	2	15 115 712
				<b>30 231 424</b>

## Koncernens resultaträkning

Tkr	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1, 2, 3, 22, 24	<u>-2020-12-31</u>	<u>-2019-12-31</u>
Hysesintäkter	4	86 675	18 762
Fastighetskostnader	5	-26 016	-2 693
<b>Driftnetto</b>		<b>60 658</b>	<b>16 068</b>
Övriga externa kostnader	7	-20 866	-4 455
Finansiella intäkter		32	1
Finansiella kostnader	8	-21 491	-6 021
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>18 333</b>	<b>5 593</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10	44 158	27 410
<b>Resultat före skatt</b>		<b>62 491</b>	<b>33 003</b>
Skatt på årets resultat	9	-14 930	-11 700
<b>Årets resultat</b>		<b>47 562</b>	<b>21 303</b>

## Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	2020-01-01	2019-01-01
	<u>-2020-12-31</u>	<u>-2019-12-31</u>
Årets resultat	47 562	21 303
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat för året</b>	<b>47 562</b>	<b>21 303</b>
<i>Summa totalresultat för året hänförligt till:</i>		
Moderbolagets aktieägare	47 562	21 303
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-
<b>Summa totalresultat för året</b>	<b>47 562</b>	<b>21 303</b>

## Koncernens balansräkning

Tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1, 2, 3, 22, 24		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	10	1 463 500	574 200
Nyttjanderättstillgångar		7 186	7 186
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	17	-	1 211
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 470 686</b>	<b>582 596</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	3	6 232	7 602
Övriga fordringar		5 440	1 259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	9 591	629
Likvida medel		28 897	21 096
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>50 159</b>	<b>30 586</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 520 845</b>	<b>613 182</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	15	5 850	2 000
Övrigt tillskjutet kapital		530 175	198 000
Övrigt kapital		-	11 400
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat		68 865	9 903
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>604 890</b>	<b>221 303</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	16, 21	839 844	354 838
Leasingskuld		7 186	7 186
Uppskjuten skatteskuld	17	23 162	11 841
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>870 191</b>	<b>373 865</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		6 062	685
Skatteskulder		4 408	1 924
Övriga skulder		11 125	4 052
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	24 169	11 354
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>45 764</b>	<b>18 015</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 520 845</b>	<b>613 182</b>

För information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 19.

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Eget kapital hänförligt till moder- företagets aktieägare	Innehavare utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare
<b>Ingående eget kapital per 2019-01-01</b>	<b>500</b>	-	-	<b>500</b>	-	<b>500</b>
Årets resultat			21 303	21 303	-	21 303
<b>Summa totalresultat för året</b>	-	-	<b>21 303</b>	<b>21 303</b>	-	<b>21 303</b>
Nyemission	1 500	198 000	-	199 500	-	199 500
<b>Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital</b>	<b>1 500</b>	<b>198 000</b>	-	<b>199 500</b>	-	<b>199 500</b>
<b>Utgående eget kapital per 2019-12-31</b>	<b>2 000</b>	<b>198 000</b>	<b>21 303</b>	<b>221 303</b>	-	<b>221 303</b>
<b>Ingående eget kapital per 2020-01-01</b>	<b>2 000</b>	<b>198 000</b>	<b>21 303</b>	<b>221 303</b>	-	<b>221 303</b>
Årets resultat			47 562	47 562	-	47 562
<b>Summa totalresultat för året</b>	-	-	<b>47 562</b>	<b>47 562</b>	-	<b>47 562</b>
Nyemission	3 850	363 150	-	367 000	-	367 000
Utdelning	-	-30 975	-	-30 975	-	-30 975
<b>Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital</b>	<b>3 850</b>	<b>332 175</b>	-	<b>336 025</b>	-	<b>336 025</b>
<b>Utgående eget kapital per 2020-12-31</b>	<b>5 850</b>	<b>530 175</b>	<b>68 865</b>	<b>604 890</b>	-	<b>604 890</b>



## Koncernens rapport över kassaflöde

Tkr	Not 20	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat		18 333	5 593
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 670	954
Betald inkomstskatt		36	498
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>		<b>21 039</b>	<b>7 045</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsefordringar		3 202	2 330
Förändring av rörelseskulder		-961	1 985
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>23 280</b>	<b>11 361</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter direkt eller via dotterföretag		-837 876	-543 831
Investering i befintliga fastigheter		-267	-1 033
Övriga försäljningar av materiella anläggningstillgångar		2 675	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-835 468</b>	<b>-544 864</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission		367 000	200 000
Upptagna lån		490 800	357 500
Betalda lånekostnader		-5 429	-2 900
Amortering och lösen av lån		-1 408	-
Utbetald utdelning		-30 975	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>819 988</b>	<b>554 600</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>7 800</b>	<b>21 096</b>
Likvida medel vid årets ingång		21 096	-
<b>Likvida medel vid årets utgång</b>		<b>28 896</b>	<b>21 096</b>

## Moderbolagets resultaträkning

Tkr	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1, 2, 3, 24		
<i>Rörelsens intäkter</i>		-	-
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	7	-4 912	-2 149
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 912</b>	<b>-2 149</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-11	-10
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-4 923</b>	<b>-2 160</b>
Bokslutsdisposition		5 000	
Skatt på årets resultat	9	-462	462
<b>Årets resultat</b>		<b>-385</b>	<b>-1 698</b>

## Rapport över totalresultat

Tkr	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årets resultat	-385	-1 698
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Totalresultat för året</b>	<b>-385</b>	<b>-1 698</b>

## Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1, 2, 3, 22, 24		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	12	17 339	14 614
Fordringar hos koncernföretag	13	505 152	165 376
Uppskjuten skattefordran	17	-	462
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>522 491</b>	<b>180 452</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga fordringar		422	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	641	3
Kassa och bank		12 711	19 425
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 774</b>	<b>19 429</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>536 265</b>	<b>199 880</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		5 850	2 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 850</b>	<b>2 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		530 175	198 000
Balanserat resultat		-1 698	-
Årets resultat		-385	-1 698
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>528 092</b>	<b>196 302</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>533 942</b>	<b>198 302</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		-	1
Övriga skulder		1 207	550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 116	1 027
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 323</b>	<b>1 578</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>536 265</b>	<b>199 880</b>

För information om moderbolagets ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 19.

## Moderbolagets förändringar i eget kapital

Tkr

	<u>Bundet eget kapital</u>	<u>Fritt eget kapital</u>			<u>Summa</u>
	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Överkurs- fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	
<b>Belopp vid årets ingång 2019-01-01</b>	<b>500</b>	-	-	-	<b>500</b>
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-		-	-
Nyemission	1 500	198 000			199 500
Årets resultat				-1 698	-1 698
<b>Belopp vid årets utgång 2019-12-31</b>	<b>2 000</b>	<b>198 000</b>		<b>-1 698</b>	<b>198 302</b>
<b>Belopp vid årets ingång 2020-01-01</b>	<b>2 000</b>	<b>198 000</b>		<b>-1 698</b>	<b>198 302</b>
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma			-1 698	1 698	-
Nyemission	3 850	363 150			367 000
Utdelning		-30 975			-30 975
Årets resultat				-385	-385
<b>Belopp vid årets utgång 2020-12-31</b>	<b>5 850</b>	<b>530 175</b>	<b>-1 698</b>	<b>-385</b>	<b>533 942</b>

## Moderbolagets kassaflödesanalys

Tkr	Not 20	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		-4 923	-2 160
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		5 000	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>		<b>77</b>	<b>-2 160</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsefordringar		-1 060	-3
Förändring av rörelseskulder		745	1 528
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-238</b>	<b>-635</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärvskostnader för dotterföretag		-2 725	-14 564
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-2 725</b>	<b>-14 564</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission		367 000	200 000
Utdelning		-30 975	-
Utlåning till koncernföretag		-339 776	-165 376
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-3 751</b>	<b>34 624</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-6 714</b>	<b>19 425</b>
Likvida medel vid årets ingång		19 425	-
<b>Likvida medel vid årets utgång</b>		<b>12 711</b>	<b>19 425</b>

## Tilläggsupplysningar - noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänt om bolaget

Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB, org nr 559124-6052, nedan kallad "MoFast", är ett svensktregistrerat aktieföretag med säte i Stockholm. Moderbolagets postadress är c/o Kvastå AM AB, Box 55921, 102 16 Stockholm. Koncernredovisningen för år 2020 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 22 mars 2021. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman.

#### Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer förärlades av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler.

#### Förutsättningar vid upprättandet av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella skulder och förvaltningsfastigheter som i koncernens balansräkning värderas till verkligt värde. Finansiella skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument, vilka är värderade till verkligt värde via koncernens resultat. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterbolag. De viktigaste redovisningsprinciperna som används vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter sammanfattas nedan. Årsredovisningen har upprättats med antagande om fortsatt drift (going concern).

#### Nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen

De nya eller ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från och med 1 januari 2018 har inte haft någon väsentligt påverkan på MoFast:s finansiella rapporter 2020.

#### IFRS 9. Finansiella instrument

Standarden innebär nya principer för klassificeringen av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreserveringar. MoFast redovisar fortsatt derivat till verkligt värde via resultatet. Enligt IFRS 9 ska reservering för kreditförluster göras enligt en modell som bygger på förväntade kreditförluster i stället för konstaterade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk. Koncernens kreditförluster är små, varför övergången inte har haft någon väsentligt påverkan på de finansiella rapporterna.

#### IFRS 15. Intäkter från avtal med kunder

MoFast:s intäkter består av hyresintäkter och intäkter från försäljning av fastigheter. MoFast redovisar vinster eller förluster från fastighetsförsäljningar på tillträdesdagen, och detta påverkas ej av de nya reglerna. Standarden kräver att en uppdelning mellan hyra och service görs. MoFast har gjort en översyn av koncernens intäkter och de hyresavtal som föreligger för att bedöma effekter av IFRS 15. Vid denna översyn har konstaterats att ingen del omfattas av IFRS 15. Ersättningar för de åtaganden som koncernen ikläder sig i hyresavtalen såsom att förse lokalerna med t ex värme, el, kyla och sophämtning är en integrerad del av hyran. I de fastigheter koncernen äger och förvaltar kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör. Hyresavtalen omfattar därför i allt väsentligt endast hyra, lease, vilken inte omfattas av IFRS 15 utan av IAS 17 och från och med 2019 IFRS 16.

#### Nya eller ändrade standarder och nya tolkningar

De nya eller ändrade standarder och nya tolkningar som har utgivits av International Accounting Standards Board (IASB) samt IFRS Interpretation Committee (IFRS IC) men som träder i kraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2020 har ännu inte börjat tillämpas av koncernen. Nedan beskrivs de som bedöms få påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas första gången.

#### IFRS 16. Leasingavtal

Standarden ersätter IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar från och med januari 2019. Standarden kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Koncernen har endast ett fåtal avtal av mindre värde avseende leasing av kontorsutrustning vilka ej kommer att redovisas i balansräkningen. Standarden omfattar även redovisning av tomträttsavtal som påverka koncernen då flera tomträttsavtal är ingångna. Redovisningsprinciper för leasegivare är i stort sett oförändrade och bedöms inte påverka koncernens redovisning som hyresvärd.

#### Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

#### Konsolideringsprinciper

##### Dotterbolag

Dotterbolag är bolag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB. Dotterbolag är alla de bolag (inklusive bolag för särskilt ändamål) där koncernen är exponerad för rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över Bolaget. Detta följer vanligen av ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtten. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat bolag. Dotterbolag konsolideras från och med den dag då bestämmande inflytandet uppnås och konsolidering upphör från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Förvärv av rörelse innebär att förvärvet avser köp av ett bolag eller flera bolag med fastigheter inklusive övertagande av personal och interna processer. Rörelseförvärv redovisas i förekommande fall i enlighet med förvärvsmetoden. Det överskott som utgörs av skillnaden mellan överförd ersättning och det verkliga värdet på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas som goodwill. När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av tillgångar, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

##### Klassificering av förvärv och goodwill

Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier: Förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Stor förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Vid rörelseförvärv utgår full uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde. Goodwill uppkommer huvudsakligen genom att uppskjuten skatt beräknas enligt redovisningsmässiga regler och inte på det värde uppskjuten skatt åsätts mellan parter vid transaktioner. Redovisningsmässigt beräknas uppskjuten skatt på skillnaden mellan verkliga värden och skattemässiga värden. Vid transaktioner värderas uppskjuten skatt vanligen baserat på sannolikheten att denna kommer att förfalla till betalning samt en tidsfaktor när eventuell betalning kommer att ske. Prövning av nedskrivningsbehov av goodwill görs årligen. När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffnings-

kostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Fastigheter och finansiella instrument är värderade till verkligt värde. Övriga poster har inte omvärderats. Uppskjuten skatt redovisas inte på de initiala temporära skillnaderna. Full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet. Under 2020 har samtliga förvärv redovisats som tillgångsförvärv.

#### *Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering*

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

#### **Förändringar i ägarandel i ett dotterföretag utan förändring av bestämmande inflytande**

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som eget kapitaltransaktioner - dvs som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskilling och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

#### **Försäljning av dotterbolag**

När koncernen inte längre har ett bestämmande inflytande, värderas kvarvarande innehav till verkligt värde vid tidpunkt när den förlorar bestämmande inflytandet. Ändring i redovisat värde redovisas i resultaträkningen. Det verkliga värdet används som det första redovisade värdet och utgör grund för den fortsatta redovisningen av det kvarvarande innehavet som intresseföretag, joint venture eller finansiell tillgång.

#### **Intäkter**

##### *Hysesintäkter*

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen.

##### *Intäkter från fastighetsförsäljning*

Intäkter av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

#### **Segmentsredovisning**

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernens verksamhet omfattar förvaltning av ett relativt homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga och uppföljning av koncernens verksamhet sker härav som ett segment. Alla anläggningstillgångar finns i Sverige och all intäktsgenerering sker inom Sveriges gränser.

#### **Rörelsekostnader**

##### *Fastighetskostnader*

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, fastighetsskatt, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

##### *Central administration*

Central administration utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag.

#### **Finansiella intäkter och finansiella kostnader**

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar, utdelningsintäkter samt räntekostnader på lån. Räntekostnader samt ränteintäkter redovisas enligt effektivräntemetoden. Den effektiva räntan motsvarar nuvärdet av förväntade framtida betalningsflöden under den förväntade löptiden på det finansiella instrumentet och inkluderar således periodiserade belopp av emissionskostnader och liknande direkta transaktionskostnader för att uppta lån. Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts. Realiserade och orealiserade vinster och förluster på finansiella placeringar samt derivatinstrument som används inom den finansiella verksamheten redovisas som värdeförändringar under egen rubrik i resultaträkningen.

#### **Förvaltningsresultat**

Rörelsens intäkter minus driftskostnader förvaltningsfastigheter, central administration samt finansiella intäkter och finansiella kostnader, före värdeförändringar och skatt.

#### **Skatter**

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive i eget kapital.

##### *Aktuell inkomstskatt*

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

##### *Uppskjuten inkomstskatt*

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skuldernas skattemässiga och redovisningsmässiga värden. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs via bolag, redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när de inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

#### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar och lånefordringar samt bland skulderna räntederivatinstrument, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller, eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar bolaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. För att fastställa verkligt värde på räntederivat används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde

fastställs enligt nivå 2. i IFRS 13.

#### **Koncernen klassificerar sina finansiella instrument i följande kategorier.**

##### *Likvida medel*

Likvida medel utgörs av tillgodoavande på bank per bokslutsdagen och redovisas till nominellt värde.

##### *Fordringar*

Finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad, redovisas som fordringar. Finansiella tillgångar klassificeras som upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via resultaträkningen eller verkligt värde via övrigt totalresultat baserat på karaktären hos tillgångens kassaflöde och på den affärsmodell som tillgången omfattas av.

Samtliga finansiella tillgångar som inte är derivat uppfyller kriteriet för kontraktssenliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktssenliga kassaflöden. Fordringarna redovisas därmed till upplupet anskaffningsvärde. I koncernen finns hyresfordringar, övriga fordringar, främst moms- och skattefordringar, samt fordringar hänförligt till sålda fastigheter. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar.

För koncernens fordringar utom likvida medel används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. På grund av fordringarnas korta löptid uppgår reserverna till oväsentliga belopp.

För jämförelsesiffror enligt IAS 39:finansiella tillgångar som inte är derivat som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad redovisas som fordringar. Reservering för osäkra fordringar sker när det finns objektiva riskbedömningar för att koncernen inte kommer att erhålla betalning för sin fordran.

##### *Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen*

I denna klass återfinns derivatinstrument som inte utgör säkringsredovisning.

##### *Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde*

Leverantörsskulder och liknande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde.

#### **Rapport över kassaflöden**

Rapport över kassaflöden är upprättad enligt indirekt metod. Kassaflöden från realiserade värdeförändringar i samband med försäljning av fastigheter redovisas tillsammans med övrig försäljningslikvid under investeringsverksamheten. Köp och försäljning av fastigheter via bolag som är tillgångsförvärv redovisas på separat rad som förvärv av koncernföretag/fastigheter respektive försäljning av koncernföretag/fastigheter. Försäljningsomkostnader redovisas under investeringsverksamheten som ett avdrag från försäljningsersättningen det år likvidflödet sker. Förvärvsutgifter redovisas på motsvarande sätt i investeringsverksamheten.

#### **Likvida medel**

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodoavanden hos banker och motsvarande institut.

#### **Långfristiga fordringar, kundfordringar och övriga fordringar**

Långfristiga fordringar och övriga fordringar är fordringar som innehas utan avsikt att idka handel med fordringsrätten. Om den förväntade innehavstiden är längre än ett år utgör de långfristiga fordringar och om den är kortare utgör de kortfristiga fordringar och kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Nedskrivning av kundfordran sker när det finns risk för att hela eller delar av fordran ej erhålls. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

#### **Skulder**

Skulder avser lån och rörelseskulder. Lånen tas upp till anskaffningsvärde. I samband med upptagandet av nya, eller omförhandling av existerande kreditfaciliteter kan kostnader såsom arvoden och uppläggningsavgifter uppstå vilka i förekommande fall har periodiserats över lånets löptid. Rörelseskulder redovisas när motparten har levererat tjänst eller vara, även om fakturan ej erhållits. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

##### *Förvaltningsfastigheter*

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde i enlighet med IFRS 13 nivå 3. MoFast värderar sitt fastighetsbestånd enligt följande. Förvaltningsfastigheter värderas externt halvårsvis i samband med halvårsrapportering. Värderingsmodellen som används är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

#### **Leasing**

Finansiella leasingavtal, där koncernen i allt väsentligt övertar alla risker och fördelar knutna till ägarskapet av det leasade föremålet redovisas i Rapport över finansiell ställning till den leasade egendomens verkliga värde eller, om värdet är lägre, till nuvärdet av framtida minimileasingbetalningar. Leasingbetalningar redovisas såsom finansieringskostnader och amortering av skulden. Finansiellt leasade tillgångar skrivs av över den förväntade nyttjandeperioden. För närvarande finns inte finansiellt leasade tillgångar inom koncernen. Leasingavtal där leasinggivaren i huvudsak behåller alla risker och fördelar med äganderätten klassificeras som operationella. Leasingavgifter kostnadsförs linjärt i resultatet under leasingperioden. Hänsyn tas initialt till eventuella incitament som har erhållits vid tecknandet av leasingkontraktet.

#### **Nedskrivningar**

Det redovisade värdet på koncernens tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Nedskrivningar sker när det redovisade värdet överstiger det skattemässiga återvinningsvärdet. Bedömning sker för varje enskild tillgång. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen. Återvinningsvärdet är det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.

#### **Utdelningar**

##### *Lämnad utdelning*

Utdelningar redovisas som minskning av eget kapital och skuld efter det att årsstämman/extra bolagsstämma godkänt utdelningen.

##### *Erhållen utdelning*

Se nedan under moderbolagets redovisningsprinciper.



### Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

### Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, redovisning för juridisk person. Även av rådet för finansiell rapporterings uttalanden gällande för noterade bolag tillämpas. RFR 2, innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till IFRS. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

### Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

I de fall moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta nedan.

#### Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

#### Andelar i dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Värdet på andelarna i dotterbolag prövas kontinuerligt. Om det bokförda värdet på andelarna överstiger det koncernmässiga görs en nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna. Erhållna utdelningar redovisas som intäkt oavsett om dessa härrör från vinstmedel som intjänats före eller efter förvärvet. I händelse av utdelningar som härrör från vinstmedel som intjänats före förvärvet görs en nedskrivningsprövning av andelarna.

#### Koncernbidrag och aktieägartillskott för juridiska personer

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln, dvs, som bokslutsdisposition i enlighet med RFR 2/IAS 27. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras som aktier i dotterbolag hos givaren, i den mån nedskrivning inte erfordras.

#### Erhållen utdelning

Utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Enligt RFR 2 får moderbolag redovisa anteciperad utdelning från dotterbolag i det fall moderbolaget har rätt att ensamt besluta om värdeöverföringens storlek och moderbolaget, innan dess finansiella rapporter publiceras, fattat beslut beträffande värdeöverföringens storlek.

#### Uppställningsform för resultat- och balansräkning

Moderbolaget följer årsredovisningslagens uppställningsform för resultat- och balansräkningen, vilket bland annat innebär en annan uppställningsform för eget kapital.

## Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Redovisningen är särskilt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter. Även redovisning av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag är en viktig bedömning. Fastigheternas värde bedöms individuellt per fastighet löpande under året utifrån en mängd bedömningar och uppskattningar om framtida kassaflöden och avkastningskrav vid en eventuell transaktion. Avstämning sker i de flesta fall även mot externa värderingar. Värdeintervallet mellan bedömt värde och ett försäljningspris brukar på en fungerande marknad normalt vara +/- 5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som gjorts framgår av not 10.

## Not 3 Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument

Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB:s (MoFast) verksamhet finansieras förutom av eget kapital av externt tillhandahållet kapital. Kapitalkostnaden utgör den enskilt största kostnaden. Som en följd av detta exponeras MoFast för ett antal finansiellt relaterade risker, däribland pris-, ränte-, finansierings- och kreditrisk. Koncernens finansieringspolicy reglerar hur de finansiella riskerna ska hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. I det fall inget annat anges avser nedanstående angivna belopp koncernen.

#### Prisrisk

Prisrisk avser risken för att verkligt värde på/eller framtida kassaflöden på ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser (andra än sådana som härrör från ränte- eller valutarisk).

#### Ränterisk

Ränterisk är risken att verkligt värde, eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Räntekostnader är en av koncernens mest väsentliga kostnadsposter och uppgick vid årets utgång till totalt 21,2 mkr. Koncernens lån utgörs av det säkerhetsställda lånet 1 om 356,1 mkr med en fast räntesats om 2,67% samt av det säkerhetsställda lånet 2 om 490,8 mkr med en fast räntesats om 2,4%. Koncernen hade vid periodens utgång fastförräntade låneavtal om 100% av den totala lånestocken. Nuvarande räntebindning uppgår till 5,4 år. Räntebindningsstrukturen vid periodens utgång framgår av nedanstående tabell.

#### Räntebindningsstruktur 2020-12-31

Förfallotidpunkt (år)	Koncernen		Moderbolaget	
	Volym (mkr)	Snittränta (%)	Volym (mkr)	Snittränta (%)
2021	21,3	2,54	-	-
2022	21,3	2,54	-	-
2023	21,3	2,54	-	-
2024	21,3	2,54	-	-
2025 -	26,2	2,54	-	-
<b>Summa</b>	<b>111,3</b>	<b>2,54</b>	-	-

### Finansierings, refinansierings- och likviditetsrisk

MoFast:s direkta finansieringsrisk bedöms vara låg då koncernen har en soliditet om 39,8 % (36,1%) och dess huvudsakliga tillgångsmassa främst består av fastigheter och likvida medel. Med refinansierings- och likviditetsrisk avses risken att kostnaden blir högre och finansieringsmöjligheterna begränsade när lån ska omsättas samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Koncernen minimerar risken genom en låg belåningsgrad för fastigheterna (LTV) som vid varje rapporttillfälle ej skall överstiga 70% (f.n. 57,98%). Lånen är uteslutande upptagna från kreditgivare med hög kredit rating. Bolaget uppfyller med marginal samtliga finansiella åtaganden i befintliga kreditavtal. Kapitalbindningsstrukturen för koncernens lån per den 31 december 2020 framgår nedan.

Kapitalbindningsstruktur 2020-12-31 Förfallotidpunkt (år)	Koncernen		Moderbolaget	
	Lån (mkr)	Andel (%)	Lån (mkr)	Andel (%)
2024 -	846,9	100,00	-	-
Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid (år)	5,4		-	

### Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken att förlora pengar som följd av att en låntagare (bank eller bolag) ej kan fullgöra sina åtaganden. Kreditrisken hanteras genom att risk i huvudsak tas mot motparter med hög kreditvärdighet, samt fördelas över flera kreditgivare för att minska väsentlig koncentration av kreditrisker. Motpartsrisk avser risken att motparten i en transaktion inte kan fullgöra sina betalningsförpliktelser eller förpliktelser att leverera andra säkerheter. Motpartsrisken beaktas alltid vid investeringar samt utlåning till bolag inom koncernen.

Exponering avseende kreditrisk, tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Kundfordringar	6 232	7 602	-	-
Fordringar hos koncernföretag	-	-	505 152	165 376
Övriga kortfristiga fordringar	5 440	1 259	422	-
Upplupna intäkter	8 147	400	-	-
Likvida medel, kassa och bank	28 897	21 096	12 711	19 425
<b>Summa</b>	<b>48 716</b>	<b>30 357</b>	<b>518 285</b>	<b>184 801</b>

Nedskrivning av kundfordringar, tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Kundfordringar, brutto	6 971	7 602	-	-
Reservering för osäkra kundfordringar	-739	-	-	-
<b>Summa kundfordringar</b>	<b>6 232</b>	<b>7 602</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Förfallostruktur kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ej förfallet	31	-	-	-
Förfallet 0-30 dgr	3 712	6 696	-	-
Förfallet 31-90 dgr	1 591	706	-	-
Förfallet 91- dgr	1 637	200	-	-
Reserv för osäkra kundfordringar	-739	-	-	-
<b>Summa kundfordringar</b>	<b>6 232</b>	<b>7 602</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Samtliga förfallna belopp är reglerade på nya året.

## Not 4 Intäkternas fördelning

### Hyresintäkter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Hyra lokaler	75 486	16 194	-	-
Hyra bostäder	7 882	478	-	-
Hyra övriga objekt	571		-	-
Debiterade förbrukningsavgifter	2 736	2 089	-	-
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>86 675</b>	<b>18 761</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

I hyresintäkten för lokaler ingår tillägg som debiterats till hyresgäst såsom kostnader för värme, el och renhållning.

Koncernens största hyresgäst 2020 i Invest 1, Haninge kommun svarade för 15 % av årets totala hyresintäkter.

Koncernens största hyresgäst 2020 i Invest 2, Flen Kommunfastigheter svarade för 8,3 % av årets totala hyresintäkter.

### Hyreskontraktens förfallostruktur

Hyreskontraktens förfallostruktur visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller per år. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens årsvärde. Koncernens viktade hyresduration för aktiva kommersiella kontrakt uppgår till 5,0 år.

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Årshyra, tkr	Andel
2021	32	6 120	4 742	5,9%
2022	25	6 978	8 947	11,1%
2023	23	6 331	8 028	10,0%
2024	25	19 836	16 926	21,0%
2025	17	7 196	13 405	16,6%
>2025	17	16 384	28 548	35,4%
<b>Summa</b>	<b>139</b>	<b>62 845</b>	<b>80 596</b>	<b>100,0%</b>

### Avtalade framtida hyresintäkter

	Årshyra, tkr*
Avtalade hyresintäkter år 1	86 323
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	1 545 656
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	806 630
<b>Summa</b>	<b>2 438 609</b>

## Not 5 Fastighetskostnader

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Fastighetsskötsel	-6 471	-1 127	-	-
El- och värmekostnader	-9 465	-920	-	-
Reparation och underhåll	-8 257	-423	-	-
Försäkringar	-701	-195	-	-
Fastighetsskatt	-779	-6	-	-
Övriga fastighetskostnader	-344	-22	-	-
<b>Summa</b>	<b>-26 016</b>	<b>-2 693</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### El- och värmekostnader

I el- och värmekostnader ingår alla taxebundna kostnader för bland annat el, uppvärmning, vatten och sophämtning. I de fall fastighetsägaren tecknar avtal för drift- och underhållskostnader vidaredebiteras i många fall lokalhyresgästen i form av tillägg till hyran.

### Fastighetsskatt

I Sverige är fastighetsskatten en statlig skatt som betalas årsvis i procent av fastställda taxeringsvärden. För kontors-/butiklokaler uppgår fastighetsskatten till 1% av taxeringsvärdet. För bostäder utgår en fastighetsavgift som uppgår till 1 377 kr (1 337) per lägenhet.

## Not 6 Medelantal anställda, löner och ersättningar

Koncernen och moderbolaget har ingen anställd personal.

	Koncernen		Moderbolaget	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Könsfördelning inom företagsledningen:				
Styrelsen	-	4	-	4
Övriga ledande befattningshavare	-	1	-	1
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>5</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Arvoden till styrelsen, tkr:				
Peter Bredelius	350	100	350	100
Josephine Björkman	-	75	-	75
Dan Törnsten	250	-	250	-
Mats Brage	250	75	250	75
Eric Fischbein	200	75	200	75
<b>Summa</b>	<b>1 050</b>	<b>325</b>	<b>1 050</b>	<b>325</b>
Sociala avgifter för styrelsen, tkr:	-330	-102	-330	-102
<b>Summa</b>	<b>-330</b>	<b>-102</b>	<b>-330</b>	<b>-102</b>

## Not 7 Övriga externa kostnader

I övriga externa kostnader ingår bl a kostnader för koncernledning, styrelse, data, marknadsföring, finansiella rapporter samt revisionsarvode.

Till koncernens revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB				
Revisionsuppdrag	1 469	1 000	330	600
Övriga tjänster	-	-	-	-

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

## Not 8 Finansiella kostnader / Räntekostnader och liknande resultatposter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Räntekostnader	-20 048	-5 640	-11	-10
Periodiserade lånekostnader	-1 142	-238	-	-
Nyttjanderättskostnad för tomträtter	-229	-132	-	-
Övriga finansiella kostnader	-72	-12	-	-
<b>Summa</b>	<b>-21 491</b>	<b>-6 021</b>	<b>-11</b>	<b>-10</b>

Finansiella kostnader är till övervägande del kostnader som uppstår för koncernens räntebärande lån.

## Not 9 Skatt på årets resultat

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Den aktuella skatten har beräknats efter gällande skattesats i Sverige 21,4 procent. Den uppskjutna skatten har värderats till 20,6 procent, den skattesats som gäller den dag skatten beräknas realiseras.

Med aktuell skatt menas den skatt som ska betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Årets skattepliktiga resultat skiljer från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. För skillnaden mellan dessa värden har uppskjuten skatt uppbokats med 20,6 procent. Avsikten är att beakta framtida skatte- konsekvenser vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag.

Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt, tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
<i>Aktuell skattekostnad</i>				
Årets skattekostnad	-2 593	-1 101	-	-
<b>Summa aktuell skatt</b>	<b>-2 593</b>	<b>-1 101</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Uppskjuten skatt</i>				
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	449	-419	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-11 575	-11 391	-	-
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<b>-12 336</b>	<b>-10 599</b>	<b>-462</b>	<b>462</b>
<b>Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt</b>	<b>-14 930</b>	<b>-11 700</b>	<b>-462</b>	<b>462</b>

Avstämning av effektiv skatt, tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
<b>Resultat före skatt</b>	<b>62 491</b>	<b>33 003</b>	<b>-4 923</b>	<b>-2 160</b>
Skatt enligt gällande skattesats 21,4%	-13 373	-7 063	1 054	462
Effekt av värdering av tidigare års underskottsavdrag	-	-	-1 054	-
Skatteeffekt på förvärvat uppskrivningsfond	-	-2 440	-	-
Effekt av skattesats 21,4% på obeskattade reserver	-90	-12	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 467	-2 186	-	-
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-14 930</b>	<b>-11 700</b>	<b>0</b>	<b>462</b>

## Not 10 Förvaltningsfastigheter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående balans	574 200	-	-	-
Fastigheter i förvärvade dotterbolag	847 550	545 758	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	267	1 033	-	-
Avyttrade fastigheter	-2 675	-	-	-
Årets värdeförändring	44 158	27 410	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 463 500</b>	<b>574 200</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Koncernens förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdeökning. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs vid utgången av räkenskapsåret 2020 av 67 stycken fastigheter varav 59 stycken är taxerade som vårdbyggnader, 2 stycken som skolbyggnader, 3 stycken som småhus, 1 som industilokal, 1 kommunikationsbyggnad och 1 som hyreshus bostäder. Fastigheterna har värderats externt av Newsec Sweden.

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsfastigheter enligt extern värdering	1 463 500	574 200	-	-

Huvudparten av koncernens fastigheter är värderade under oktober 2020 dvs i samband med tredje kvartalsrapporteringen.

Anlitade värderingsföretag är oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation. Värderingen har som huvudmetod utförts genom s k kassaflödeskalkyl av varje fastighet vilket innebär nuvärdeberäkning av bedömda framtida driftsnetton, räntebidrag och investeringar. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida utveckling, fastigheternas marknadsförutsättningar och marknadsposition, marknadsmässiga hyresvillkor samt drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter jämfört med bolagets fastigheter. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. För större delen av värderingarna har en 10-årig kalkylperiod använts men i vissa fall 15 eller 16 år (viktade snittet för perioden uppgick till 17,5 år). Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Byggrätter och potentiella byggrätter har värderats utifrån ortsprisstudie och läge i planprocessen.

Värderingsparametrar per 2020-12-31	Min	Max	Viktat snitt
Inflationsantagande, %	2,0	2,0	2,0
Vakansantagande lokaler, %	0,0	0,0	0,0
Avkastningskrav, %	4,7	6,3	5,2
Kalkylränta, %	3,8	7,7	6,3
Kalkylperiod, år	10,0	16,0	11,7

### Känslighetsanalys

Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på MoFast koncernens genomsnittliga viktade avkastningskrav per 31 december 2020 skulle en förändring om 5 procent av det implikerade driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 73,2 mkr uppåt respektive nedåt. En förskjutning uppåt eller nedåt av marknadens direktavkastningskrav med 0,5 procentenheter skulle på motsvarande sätt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 155,8 mkr uppåt och 128,4 mkr nedåt (alla andra värdepåverkande antagande antas i känslighetsanalysen vara oförändrade) enligt nedan tabell:

		Förändring av driftnetto					
		mkr	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
Förändring av direktavkastningskrav	-0,50%	74,8	115,3	155,8	196,2	236,7	
	-0,25%	-2,9	35,5	73,9	112,4	150,8	
	0,00%	-73,2	-36,6	0,0	36,6	73,2	
	0,25%	-137,0	-102,1	-67,2	-32,3	2,7	
	0,50%	-195,2	-161,8	-128,4	-95,0	-61,7	

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3 (definition finns i not 22).

Bokfört värde/verkligt värde och därmed realiserade värdeförändringar fastställs varje halvår utifrån värdering.

## Not 11 Tillgångar och skulder med nyttjanderätt

I nedanstående tabeller presenteras koncernens identifierade tillgångar med nyttjanderätt samt leasingkulder klassificerade i enlighet med IFRS 16. Förändringen av redovisningsstandard från IAS 17 till IFRS 16 innebär att tomträttsavtal ska upptas i balansräkningen till ett beräknat nuvärde av framtida avgifter. Vid nuvärdesberäkning används för tomträtter en diskonteringsränta uppgår till 3,25 procent. I resultaträkningen redovisas tomträttsavgälden som en finansiell post i anslutning till finansnettot istället för att som tidigare redovisas som fastighetskostnad. För leasingavtal utöver tomträttsavtal delas leasingkostnaden upp i en avskrivningskomponent som redovisas som fastighetskostnad samt en räntekomponent som redovisas i finansnettot.

Tillgångar med nyttjanderätt	Tomträtter	Tomträtter
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående redovisat värde	7 186	-
Tillgångar hänförliga till under året förvärvade fastigheter	-	7 186
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 186</b>	<b>7 186</b>

Leasingskulder	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående redovisat värde	7 186
Förvärvade avtal	-	7 186
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 186</b>	<b>7 186</b>

Resultatpåverkande poster hänförligt till leasing	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader på leasingskulder	-229	-132

## Not 12 Andelar i koncernföretag

Tkr	Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående redovisat värde	14 614	50
Förvärv av dotterbolag, transaktionskostnader	-	14 564
Nybildning / Nyemission	2 725	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 339</b>	<b>14 614</b>

### Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i dotterbolag

Direktägda dotterbolag	Org nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel (%) *	Bokfört värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
Mälardalens Omsorgsfastigheter Invest AB	559153-7781	Stockholm	50 000	100	14 614	14 614
Mälardalens Omsorgsfastigheter Invest II AB	559239-4448	Stockholm	25 000	100	2 725	-
<b>Utgående redovisat värde</b>					<b>17 339</b>	<b>14 614</b>

## Not 13 Fordringar hos /skulder till koncernföretag

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående redovisat värde	-	-	165 376	-
Tillkommande fordringar	-	-	339 776	165 376
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>505 152</b>	<b>165 376</b>

Totala fordringar hos koncernföretag, tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga fordringar	-	-	505 152	165 376

## Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	353	32	-	3
Övriga förutbetalda kostnader	1 533	197	641	-
Upplupna hyresintäkter	284	400	-	-
Övriga upplupna intäkter	7 421	-	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 591</b>	<b>629</b>	<b>641</b>	<b>3</b>

## Not 15 Eget kapital

	Utestående aktier	Registrerade aktier
Antal aktier vid årets ingång	2 000 000	50 000
Nyemitterade aktier under året	3 850 000	1 950 000
<b>Antal aktier vid årets utgång</b>	<b>5 850 000</b>	<b>2 000 000</b>

En akties kvotvärde uppgår till 1 kr. Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Ingen utdelning kommer att föreslås till årsstämman 2019. För övriga förändringar i eget kapital hänvisas till rapporten förändringar i eget kapital för koncernen respektive moderbolaget.

### Koncernens egna kapital

Aktiekapital motsvaras av moderbolagets aktiekapital. Övrigt tillskjutet kapital avser erhållna ovillkorade aktieägartillskott till moderbolaget. Balanserade vinstmedel avser intjänade vinstmedel inom koncernen.

### Moderbolagets bundna och fria egna kapital

Enligt aktiebolagslagen utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman.

## Not 16 Upplåning, räntebärande skulder

Långfristiga räntebärande skulder, tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Lån från banker och övriga kreditinstitut	846 892	357 500	-	-
Leasingskuld, tomrätter	7 186	7 186	-	-
Periodiserade låneutgifter	-7 048	-2 662	-	-
<b>Summa räntebärande långfristig upplåning</b>	<b>847 029</b>	<b>362 024</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Amortering inom 2-5 år	-	-	-	-
Amortering senare än 5 år	846 892	357 500	-	-

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 839,8(354,8) mkr. I enlighet med Bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 7,0 (2,7) mkr av de räntebärande skulderna redovisats som periodiserade låneutgifter. Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 846,9 (357,5)mkr, motsvarande en belåningsgrad på fastighetsnivå om 57,98 (62,3) procent. Räntebärande lån utgör MoFast koncernens huvudsakliga finansieringskälla. Koncernens lån utgörs av det säkerhetsställda lånet 1 om 356,1 mkr med en fast räntesats om 2,67 % samt av det säkerhetsställda lånet 2 om 490,8 mkr med en fast räntesats om 2,4 %. Räntebindning samt kapitalbindningsstruktur för räntebärande skulder framgår i not 3.

## Not 17 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

Uppskjutna skatter har beräknats med skattesatsen 20,6 procent. Underskottsavdrag är inte tidsbegränsade utan rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom att kvittas mot skattemässiga vinster.

Uppskjuten skatt inkluderar skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässiga värde (temporär skillnad).

Fastigheternas skattemässiga värde uppgår till 560,7 (251,3) mkr och den temporära skillnaden uppgår till 902,8 (322,9) mkr. Med beaktande av förvärvade temporära skillnader uppgår beloppet till ca 86,1 mkr (53,2).

Uppskjuten skattefordran, tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<i>Skattemässiga underskott i koncernföretag:</i>				
Ingående balans	832	-	460	-
Förändring i resultaträkningen	-832	832	-460	460
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>832</b>	<b>-</b>	<b>460</b>
<i>Räntor med avdragsbegränsning</i>				
Ingående balans	378	-	2	-
Förändring i resultaträkningen	-378	378	-2	2
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>378</b>	<b>-</b>	<b>2</b>

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld, tkr</b>		
<i>Obeskattade reserver i koncernföretag:</i>		
Ingående balans	449	-
Förvärv koncernföretag	304	-
Förändring i resultaträkningen	-449	449
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>304</b>	<b>449</b>
<i>Skillnaden mellan fastigheternas skattemässiga restvärde</i>		
Ingående balans	11 391	-
Förändring i resultaträkningen	11 575	11 391
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 966</b>	<b>11 391</b>
<b>Summa utgående redovisat värde</b>	<b>23 271</b>	<b>11 841</b>

## Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntor	1 629	716	-	-
Upplupna fastighetskostnader	3 017	1 899	-	-
Upplupna styrelsearvodet	-	427	-	427
Upplupna revisorskostnader	1 412	1 000	330	600
Förutbetalda hyresintäkter	16 702	7 312	-	-
Övriga poster	1 408	-	786	-
<b>Summa</b>	<b>24 169</b>	<b>11 354</b>	<b>1 116</b>	<b>1 027</b>

## Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Säkerheter för kreditfaciliteter, tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	846 892	357 500	-	-

Inga finansiella garantiavtal har ingåtts av moderbolaget eller av något dotterbolag.

## Not 20 Kassaflödesanalys

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen, tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
<i>Betalda räntor och erhållen utdelning:</i>				
Erhållen utdelning	-	-	-	-
Erhållen ränta	32	1	-	-
Erlagd ränta	-18 419	-4 924	-	-
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>				
Upplupen räntekostnad	1 629	716	-	-
Periodiserad lånevgift	1 142	238	-	-
	<b>2 771</b>	<b>954</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Förvärv av tillgångar via dotterföretag

Rörelseförvärv och förvärv av aktier i dotterföretag har klassificerats som tillgångsförvärv

Förvaltningsfastigheter	-840 763	-531 193
Uppskjuten skattefordran	-1 281	-
Andra långfristiga fordringar	-224	-
Rörelsefordringar	-15 166	-12 253
Likvida medel	-200	-6 607
Uppskjutna skatteskulder	1 396	31
Långfristiga skulder	-	459 104
Skulder till koncernföretag	263 317	-
Kortfristiga rörelseskulder	14 809	12 000
<b>Summa nettotillgångar</b>	<b>-578 111</b>	<b>-78 918</b>
Lösen lån	-263 317	-459 104
Förvärvskostnader	-7 522	-14 564
Avgår: Säljarreverser och ej reglerad köpeskilling	10 874	2 148
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	200	6 607
<b>Påverkan på likvida medel</b>	<b>-837 876</b>	<b>-543 831</b>

### Försäljning av tillgångar via dotterföretag

Nettolikviden bestod av följande poster:

Förvaltningsfastigheter	2 675	-
<b>Summa nettotillgångar</b>	<b>2 675</b>	<b>-</b>
<b>Påverkan på likvida medel</b>	<b>2 675</b>	<b>-</b>

## Not 21 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncernen, tkr	2020-01-01	Kassaflöde	Periodiserad lånekostnad	2020-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	354 838	490 800	-5 794	839 844

## Not 22 Finansiella tillgångar och skulder

Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder framgår av nedanstående tabell. Se även not 3 Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument.

Koncernen, tkr	Lånefordringar och		Finansiella skulder värderade		Finansiella skulder	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Kundfordringar	6 232	7 602	-	-	-	-
Övriga fordringar	5 440	1 259	-	-	-	-
Likvida medel	28 897	21 096	-	-	-	-
Räntebärande skulder	-	-	-	-	-839 844	-354 838
Leverantörsskulder	-	-	-	-	-6 062	-685
Övriga skulder	-	-	-	-	-11 125	-4 052
<b>Summa</b>	<b>40 568</b>	<b>29 957</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-857 031</b>	<b>-359 575</b>

Moderbolaget, tkr	Lånefordringar och		Finansiella skulder värderade		Finansiella skulder	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Fordringar hos koncernföretag	505 152	165 376	-	-	-	-
Likvida medel	12 711	19 425	-	-	-	-
Övriga skulder	-	-	-	-	1 207	550
<b>Summa</b>	<b>517 863</b>	<b>184 801</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 207</b>	<b>551</b>

### Verkliga värden

Verkligt värde för finansiella instrument fastställs och kategoriseras enligt följande nivåer:

#### Finansiella instrument i nivå 1

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäklare, industrigrupp, prissättningstjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundet förekommande marknadstransaktioner på armlängds avstånd. Det noterade marknadspris som används för koncernens finansiella tillgångar är den aktuella köpkursen.

#### Finansiella instrument i nivå 2

Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av värderingstekniker. Härvid används i så stor utsträckning som möjligt marknadsinformation då denna finns tillgänglig medan företagsspecifik information används i så liten utsträckning som möjligt. OM samtliga väsentliga indata som krävs för verkligt värdevärderingen av ett instrument är observerbara återfinns instrumentet i nivå 2.

#### Finansiella instrument i nivå 3

I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrumentet i nivå 3.

## Not 23 Händelser efter balansdagen

Bolaget har genomfört en riktad nyemission, vilken tillfört 385 miljoner kronor före emissionskostnader.

Bolaget följer utvecklingen avseende utbrottet av covid-19 viruset löpande och håller en nära dialog med de verksamheter och hyresgäster som verkar inom lokalerna i bolagets fastighetsbestånd.

## Not 24 Transaktioner med närstående

Mellanhavanden med närstående:	Fordringar		Skulder	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Moderbolaget, tkr				
Dotterföretag	505 152	165 376	-	-

## Not 25 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond	530 175 000
Balanserat resultat	-1 697 550
Årets resultat	-385 197
<b>Kronor</b>	<b>528 092 253</b>

Disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägarna	30 231 424
Balanseras i ny räkning	497 860 829
<b>Kronor</b>	<b>528 092 253</b>



Stockholm 2021-03-22

Peter Bredelius  
Ordförande

Dan Törnsten  
Styrelseledamot

Mats Brage  
Styrelseledamot

Dan Mangell  
Styrelseledamot

Mathias Bjerkelius  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Martin By  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ), org.nr 559124-6052

---

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ) för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets och koncernens styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Vår revisionsansats

#### *Revisionens inriktning och omfattning*

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.



### **Väsentlighet**

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet (se tabellen nedan). Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

### **Särskilt betydelsefulla områden**

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

---

#### **Särskilt betydelsefullt område**

#### **Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området**

##### **Värdering av förvaltningsfastigheter**

Koncernen äger förvaltningsfastigheter som i koncernredovisningen värderas till verkligt värde. Värdering av förvaltningsfastigheter är subjektiv i sin natur och beroende av specifika antaganden som bygger på företagsledningens uppskattningar och bedömningar. Vi har därför bedömt detta område som särskilt betydelsefullt i vår revision.

Vår revision inkluderande bland annat följande aktiviteter:

Vi har läst värderingsrapporter för samtliga fastigheter och bekräftat att värderingsmetodiken är i enlighet med IFRS. Vi har tagit ställning till värderarens kompetens, erfarenhet, kvalifikationer och oberoende. Vi har sedan använt egna specialister för att granska väsentliga antaganden i bolagets värderingar. För ett stickprov av fastigheterna har vi gjort ett eget estimat av fastigheternas värde. Vi har även bedömt att presentationen i årsredovisningen inklusive notupplysningar är i enlighet med IFRS.

---

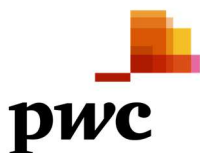
### **Styrelsens och verkställande direktörens ansvar**

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### **Revisorns ansvar**

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.



En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ) för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.



Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 Stockholm, utsågs till Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 6 april 2020 och har varit bolagets revisor sedan 2018.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Martin By  
Auktoriserad revisor