

Delårsrapport

2021-01-01 – 2021-03-31

Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ)

559124-6052

MÄLARDALENS OMSORGSFASTIGHETER HOLDING AB (PUBL) I KORTHET

Mälardalens Omsorgsfastigheter är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar en samhälls- och bostadsfastighetsportfölj i Sverige. Portföljen omfattar idag ca 84 000 kvadratmeter, fördelat på 75 fastigheter. Huvuddelen av fastigheterna är så kallade LSS-boenden, detta undersegment av samhällsfastigheter präglas av ett stort underliggande behov i kombination med en brist på platser för patienter som behöver vård och omsorg. Kunderna består i huvudsak av statliga aktörer, kommun- och landsting, samt några av Sveriges största vårdbolag. Bolaget äger och förvaltar även bostadsfastigheter framför allt i Stockholmsområdet. Huvudkontoret ligger i Stockholm.

Bolagets VD är Mathias Bjerkelius.

JAN – MARS 2021

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 28,9 (13,8) miljoner kronor.
- Driftnettot under perioden uppgick till 17,2 (11,8) miljoner kronor.
- Periodens förvaltningsresultat uppgick till 6,6 (4,2) miljoner kronor.
- Periodens resultat före skatt uppgick till 4,6 (9,4) miljoner kronor, minskningen är en följd av att någon ny värderingen inte har genomförts under kvartalet

VD-KOMMENTAR

Vi summerar ett intensivt kvartal med många positiva händelser. I samband med förvärvet av 8 bostadsfastigheter som tillträdde i januari har bolaget fått en ny huvudägare via Celon AB. Bolaget har under kvartalet tillsatt Mathias Bjerkelius som heltidsanställd VD. Arbetet med implementeringen av beslutad strategi har tagit sin början. Fokus under kvartalet har varit arbetet med att hitta en långsiktig finansieringslösning, uppbyggnad av förvaltningsorganisation inklusive centralisering av ekonomifunktionen, genomgång och analys av centrala administrationskostnader etc.

Styrelsen har efter kvartalets utgång beslutat om att ansöka om ett listbyte från Spotlight Stock Market till Nasdaq First North. Bolaget gör bedömningen att man uppfyller formkraven för bytet. Beslutet är ett led i att synliggöra bolaget, bredda ägarkretsen och göra det mer publikt.

Bolaget har kommunicerat nya strategiska mål som ska leda oss in i vår fortsatta utveckling. Målen innehåller en blandning av tillväxt via förvärv- och utveckling av den befintliga portföljen, organisatorisk utveckling samt kostnadskontroll.

Efter kvartalets utgång har en delvis ny styrelse tillträtt i och med inval av Jonas Blomquist, Eric Fischbein och Anders Ilstam. Dom nyttillträdda ledamöterna tillsammans med dom omvalda skapar en bra dynamik och kunskap för bolagets resa framåt.

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

- Bolaget har tillträtt åtta bostadsfastigheter i Stockholmsområdet med en total yta om 8 580 kvm. Under Q1 har renovering och utveckling i tre av fastigheterna påbörjats. Renoveringen omfattar totalt 78 lägenheter varav 25 nya lägenheter produceras i fastigheterna. Lägenheterna kommer

att hyras ut löpande i takt med att dom färdigställs. Detta kommer löpande att höja intäkterna och därmed driftnettot i portföljen.

- Arbetet med den ambitiösa underhålls- och investeringsplanen för portföljen som förvärvades från SBB för drygt ett år sedan fortskrider med förväntad värdeökning och förädling som följd. Bland annat har nya värmesystem tagits i drift i två av portföljens större fastigheter (Låsten 10 och Särnaby) under Q1. Detta kommer att påverka driftnettot för fastigheterna positivt, primärt tack vare sänkta taxebundna kostnader.
- Omförhandlingar pågår i fyra fastigheter till följd av uppsägningar från hyresgäster. Bolaget har god förhoppning om att nya avtal tecknas under Q2 2021. Avtalen omfattar 3 200 kvm.
- I en av fastigheterna har hyresgästen sagt upp sitt kontrakt för avflyttning 2021-09-30, avtalet omfattar 670 kvm. Bolaget har goda förhoppningar om att en ny hyresgäst kommer tillträda fastigheten i slutet av Q3 alternativt början av Q4 2021.
- Den kalla vintern skapade ett stort behov av snöröjning, detta i kombination med ökade elpriser har gjort att kostnaden för taxebundna kostnader ökat jämfört mot budget. Det är dock för tidigt att säga hur resultatet kommer att påverkas för helåret.
- Arbetet med att samordna ekonomifunktionen i koncernen har påbörjats och kommer slutföras under Q2 2021. Bolaget har en interim ekonomichef som ansvarar för samordningen och implementeringen av ovan.
- Förvaltningsresultat för Q1 landar på 6,6 Msek vilket är 35% högre än samma period förra året.
- Inga värderingar har genomförts i portföljen under kvartalet.
- Pågående arbete med att ytterligare påverka driftnettot i portföljen positivt genom att säga upp och skifta ut ärvda kostnadsdrivande driftavtal mot mer kostnadseffektiva sådana fortgår i portföljen som helhet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Vid stämman den 29 april har en delvis ny styrelse valts in i bolaget och följande personer ingår nu i styrelsen; Jonas Blomquist (Ordförande), Eric Fischbein, Anders Ilstam, Dan Törnsten och Dan Mangell.
- Styrelsen i Mofast AB har tagit beslut att ansöka om ett listbyte för Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ) från Spotlight Stock Market till Nasdaq First North. Bolaget gör bedömningen att man uppfyller formkraven för bytet. Målsättningen är att listbytet görs i slutet av Q3 2021.
- För fastigheten Strömmen 1 har det inkommit en uppsägning, avtalet omfattar totalt 300 kvm. Arbetet med att hitta en ny hyresgäst har inletts.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	2021		2020	
	Jan-Mars	Jan-Mars	Ack Jan-Dec	Ack Jan - Dec
Hysesintäkter	28 857	13 771	28 857	86 675
Driftnetto	17 209	11 846	17 209	60 658
Förvaltningsresultat	6 645	4 277	6 645	18 333
Finansiella kostnader	-6 673	-4 009	-6 673	-21 262
Antal fastigheter	75	67	75	67
Fastigheternas marknadsvärde	1 879 279	1 426 300	1 879 279	1 463 500
Belåningsgrad, %	56,2	59,4	56,2	58,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,02	2,08	2,02	1,87
Soliditet, %	39,4	39,1	39,4	39,3
Resultat per aktie, kr	0,14	1,05	0,14	8,13
EPRA NAV per aktie, kr	104,70	104,26	104,70	106,49
Antal utestående aktier, st	7 557 856	5 850 000	7 557 856	5 850 000

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL, DELPORTFÖLJ INVEST 1

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	2021		2020	
	Jan-Mars	Jan-Mars	Ack Jan-Dec	Ack Jan - Dec
Hysesintäkter	8 757	8 668	8 757	35 039
Driftnetto	7 047	7 280	7 047	28 099
Finansiella kostnader	-2 507	-2 533	-2 507	-10 148
Antal fastigheter	24	24	24	24
Uthyrningsbar yta (kvm)	16 284	16 284	16 284	16 284
Fastigheternas marknadsvärde	607 400	583 900	607 400	607 400

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL, DELPORTFÖLJ INVEST 2

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	2021		2020	
	Jan-Mars	Jan-Mars	Ack Jan-Dec	Ack Jan - Dec
Hysesintäkter	16 204	5 103	16 204	52 185
Driftnetto	7 488	4 565	7 488	32 559
Finansiella kostnader	-3 167	-1 741	-3 167	-11 103
Antal fastigheter	43	43	43	43
Uthyrningsbar yta (kvm)	59 450	59 450	59 450	59 450
Fastigheternas marknadsvärde	856 100	842 400	856 100	856 100

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL, DELPORTFÖLJ INVEST 3

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	2021		2020	
	Jan-Mars	Jan-Mars*	Ack Jan-Dec	Ack Jan - Dec*
Hysesintäkter	3 897		3 897	
Driftnetto	2 765		2 765	
Finansiella kostnader	-856		-856	
Antal fastigheter	8		8	
Uthyrningsbar yta (kvm)	8 580		8 580	
Fastigheternas marknadsvärde	415 779		415 779	

* Jämförelsetal saknas

FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens förvaltningsresultat har utvecklats som förväntat och koncernens verksamhet bedrivs i oförändrad inriktning i enlighet med beslut från årsstämman 2021-04-29.

FASTIGHETERNA

Beståndet omfattar 84 314 kvm uthyrbara area fördelat på 75 fastigheter under perioden.

FASTIGHETSVÄRDERINGAR

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde.

Marknadsvärdet uppgår per 31 mars 2021 till 1 879 279 000 kr. Värdeförändring under första kvartalet avser investeringar i Invest 2 portföljen, då inga nya värderingar är gjorda per 2021-03-31. Beslutet har tagits att genomföra värderingar halvårsvis framgent. Antal värderingstillfällen halveras från 4 till 2 ggr/år med syfte att reducera kostnad för värdering ihop med notering om mindre rörelser i enskilda fastighetsvärden under den sista genomförda värderingen.

FINANSIERING

I samband med bolagets förvärv av tillkommande fastighetsbestånd den 13 januari 2021 upptog fastighetsägande bolaget lån om 214,6 miljoner kronor.

ANSTÄLLDA

Koncernen har en anställd VD.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolaget har inte haft några transaktioner med närstående.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

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

Den 1 januari 2019 trädde de nya reglerna avseende ränteavdragsbegränsningar i kraft. Det innebär en avdragsrätt om 30 % av skattemässigt EBITDA och en sänkning av bolagsskatten från 22 % till 20,6 %. Sänkningen av bolagsskatten sker i två steg där sänkningen de två första åren, 2019 och 2020, är till 21,4%. Maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av på koncernnivå är 5 000 000. De nya ränteavdragsbegränsningarna har ingen påverkan på resultatet under perioden och kommer beaktades i samband med bokslutsarbete 2021.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2021	2020	2021	2020
	Jan-Mars	Jan-Mars	Ack Jan- Dec	Ack Jan - Dec
Hysesintäkter	28 857	13 771	28 857	86 675
Fastighetskostnader	-11 648	-1 926	-11 648	-26 016
Driftnetto	17 209	11 846	17 209	60 658
Central administration	-3 724	-3 502	-3 724	-20 866
Finansiella intäkter	3	-	3	32
Finansiella kostnader	-6 673	-4 009	-6 673	-21 262
Nyttranderättskostnader, tomträtter	-170	-57	-170	-229
Förvaltningsresultat	6 645	4 277	6 645	18 333
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-2 029	5 202	-2 029	44 158
Resultat före skatt	4 616	9 479	4 616	62 491
Uppskjuten skatt	-2 433	-3 325	-2 433	-12 336
Aktuell skatt	-1 132	5	-1 132	-2 593
Periodens resultat	1 051	6 159	1 051	47 562

KONCERNENS BALANSRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2021-03-31	2020-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 879 279	1 463 500
Nyttjanderättstillgång, tomträtter	34 366	7 186
Uppskjutna skattefordringar	-	-
Summa anläggningstillgångar	1 913 645	1 470 686
Kundfordringar	4 022	6 232
Skattefordringar	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	6 526	5 440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 016	9 591
Likvida medel	16 435	28 897
Summa omsättningstillgångar	28 999	50 159
SUMMA TILLGÅNGAR	1 942 644	1 520 845
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	7 558	5 850
Övrigt tillskjutet kapital	688 230	530 175
Balanserade vinstmedel	68 864	21 303
Periodens resultat	1 051	47 562
SUMMA EGET KAPITAL	765 703	604 889
Uppskjuten skatteskuld	25 594	23 162
Räntebärande skulder	1 050 359	839 844
Leasingskuld, tomträtter	34 366	7 186
Summa långfristiga skulder	1 110 319	870 191
Leverantörsskulder	8 550	6 062
Aktuell skatteskuld	4 780	4 408
Övriga kortfristiga skulder	34 149	11 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 142	24 169
Summa kortfristiga skulder	66 622	45 764
Summa skulder	1 176 941	915 955
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 942 644	1 520 845

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

	2021	2020	2021	2020
<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan-Mars	Jan-Mars	Ack Jan - Dec	Ack Jan - Dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	6 645	4 277	6 645	18 333
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 085	1 930	2 085	2 670
Betald inkomstskatt	-1 876	-915	-1 876	36
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	6 854	5 292	6 854	21 039
Förändringar i rörelsekapital				
Förändring av rörelsefordringar	-13 210	-3 658	-13 210	3 202
Förändring av rörelseskulder	6 422	18 723	6 422	-1 227
Kassaflöde från den löpande verksamheten	66	20 357	66	23 013
Investeringsverksamheten				
Investering i förvaltningsfastigheter	-11 092	-1 284	-11 092	
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-205 475	-825 070	-205 475	-847 675
Innehållna medel myndighetsbesiktningar	-	-	-	9 799
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	2 675	-	2 675
Förändring investering	-	-	-	-
Utdelning	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-216 567	-823 679	-216 567	-835 201
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	367 000	-	367 000
Upptagna lån	214 643	485 371	214 643	485 371
Amortering och lösen av lån	-367	-1 408	-367	-1 408
Utbetald utdelning	-10 238	-	-10 238	-30 975
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	204 039	850 963	204 039	819 988
Periodens kassaflöde	-12 462	47 641	-12 462	7 801
Likvida medel vid årets ingång	28 897	21 096	28 897	21 096
Likvida medel vid periodens utgång	16 435	68 737	16 435	28 897

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2021	2020	2021	2020
	Jan-Mars	Jan-Mars	Ack Jan-Dec	Ack Jan - Dec
Nettoomsättning	-	-	-	-
Övriga externa kostnader	-585	-1 225	-585	-4 912
Rörelseresultat	-585	-1 225	-585	-4 912
Finansiella intäkter	-	-	-	-
Finansiella kostnader	-143	-5	-143	-11
Resultat före skatt	-728	-1 230	-728	-4 923
Bokslutsdisposition	-	-	-	5 000
Skatt	-	-	-	-462
Periodens resultat	-728	-1 230	-728	-385

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2021-03-31	2020-12-31
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	258 404	17 339
Fordringar hos dotterbolag	546 737	505 152
Summa anläggningstillgångar	805 141	522 491
Övriga kortfristiga fordringar	-	422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	641
Likvida medel	8 782	12 711
Summa omsättningstillgångar	8 782	13 774
SUMMA TILLGÅNGAR	813 923	536 265
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	7 558	5 850
Övrigt tillskjutet kapital	688 230	530 175
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	-2 811	-2 083
SUMMA EGET KAPITAL	692 976	533 942
Skulder dotterbolag	98 597	-
Leverantörsskulder	112	-
Övriga kortfristiga skulder	21 778	1 207
Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	459	1 115
Summa kortfristiga skulder	120 946	2 323
Summa skulder	120 946	2 323
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	813 923	536 265

ALLMÄN INFORMATION

Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ), med organisationsnummer 559124-6052, är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Drottninggatan 104, 111 60 Stockholm. Bolagets och dotterbolagets verksamhet omfattar att äga och förvalta 75 samhälls- och bostadsfastigheter.

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

REVISION

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

DEFINITIONER

Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med antal utestående aktier.

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.

Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen.

EPRA NAV per aktie

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

STYRELSENS INTYGANDE

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

Delårsrapporten för Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ) godkändes av styrelsen den 26 maj 2021.

Stockholm den 26 maj 2021.

Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ)
559124-6052

Jonas Blomquist
Styrelseordförande

Dan Mangell
Styrelseledamot

Dan Törnsten
Styrelseledamot

Eric Fischbein
Styrelseledamot

Anders Ilstam
Styrelseledamot

Mathias Bjerkelius
VD

INFORMATION OM MAR

Denna information är sådan information som Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt Mathias Bjerkelius försorg, för offentliggörande den 28 maj 2021 kl 08:30.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2021-08-31 Halvårsrapport perioden 2021-01-01—2021-06-30

YTTERLIGARE INFORMATION

För ytterligare information, vänligen kontakta:
Mathias Bjerkelius, verkställande direktör
Mail: mathias.bjerkelius@mofastab.se
Tel: +46 70 794 20 40

Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ)
Drottninggatan 104
111 60 Stockholm

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