

# Halvårsrapport

1 januari 2021– 30 juni 2021

---

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 cirka 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 brukare 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.

### **KVARTALET I SAMMANDRAG**

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 27,18 (24,1) miljoner kronor.
- Driftnettot under perioden uppgick till 17,8 (17,2) miljoner kronor.
- Periodens förvaltningsresultat uppgick till 3,9 (6,9) miljoner kronor.
- Periodens resultat före skatt uppgick till 89,1 (23,5) miljoner kronor

### **FÖRSTA HALVÅRET I SAMMANDRAG**

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 56,0 (37,9) miljoner kronor en ökning med 48 procent jämfört med motsvarande period föregående år.
- Driftnettot under perioden uppgick till 35,0 (29,1) miljoner kronor en ökning med 20 procent jämfört med motsvarande period föregående år
- Periodens förvaltningsresultat uppgick till 10,53 (11,2) miljoner kronor.
- Periodens resultat före skatt uppgick till 93,7 (32,9) miljoner kronor en ökning med 185 procent jämfört med motsvarande period föregående år

### **VD-KOMMENTAR**

Vi summerar ett intensivt kvartal med hög aktivitet utifrån bolagets fastställda plan. Utvecklingen av portföljen har intensifierats under kvartalet vilket avspeglar sig i bolagets resultat. Styrelsen har kallat till en extra bolagsstämma den 27 september för att besluta om en namnändring för bolaget. Förslaget är att namnet ändras från Mälardalens Omsorgsfastigheter AB till Mofast AB, styrelsen och ledningen ser detta som ett naturligt steg i bolagets utveckling.

Två nya förvärv har genomförts till ett totalt värde om 376 msek, tillträde kommer att ske under Q4. Fastigheterna ligger i Globen Stockholm samt två centralt i Uppsala och två centralt i Örebro och består i huvudsak av bostäder. Förvärven är i linje med bolagets strategi att öka andelen bostäder i portföljen, som efter dessa förvärv uppgår till cirka 25 procent av bolagets intäkter. Vi bedömer att det finns stora utvecklingsmöjligheter i samtliga fastigheter något som kommer höja driftnettot över tid. Driftnettot för fastigheterna uppgår till cirka 11,8 msek per år vilket motsvara en ökning med cirka 18 procent av bolagets årliga driftnetto.

Under kvartalet har fastighetsvärdet i portföljen ökat med 98,1 msek. Detta beror främst på den utveckling som sker i bolagets bostadsportfölj där fastighetsvärdet stiger tack vare dom värdeökande åtgärderna som utförs.

Vi jobbar intensivt med att refinansiera stora delar av den befintliga portföljen, förhoppningen är att detta ska vara genomfört innan den 31 december 2021. Vi har goda förhoppningar om att detta kommer sänka finansieringskostnaderna samt skapa ett långsiktigt banksamarbete inför den framtida tillväxten.

Arbetet med listbytet fortskrider och vi bedömer att ett byte från Spotlight Stock Market till Nasdaq First North kan ske i början av Q4 2021. Information om första handelsdag kommer att kommuniceras så snart som möjligt.

Under kvartalet har vi samlat den ekonomiska redovisning hos MPC Consulting AB som även har tillsatt en interim ekonomichef som ansvarat för flytten av ekonomin samt implementeringen av ett nytt affärssystem som nu är driftsatt. Störningarna i verksamheten har varit minimala.

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

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

- Förvärv av fem bostadsfastigheter två i centrala lägen i Örebro och två i centrala lägen i Uppsala samt en vid Globen i Stockholm. Tillträden kommer ske under Q3 och Q4 2021.
- Omförhandlingar pågår i fyra fastigheter till följd av uppsägningar från hyresgäster. Bolaget har god förhoppning om att nya avtal tecknas innan den 31 december 2021. Avtalen omfattar 3 200 kvm.
- De taxebundna kostnaderna i delar av portföljen är fortfarande höga. Detta beror på en kallare vinter samt högre kostnader för uppvärmning på grund av högre elpriser.
- Under kvartalet har delar av portföljen värderats vilket fått till följd att det orealiserade värdet på fastighetsbeståndet gått upp med 85,2 msek. Bolaget kommer kontinuerligt att värdera beståndet för att löpande redovisa rätt fastighetsvärde.
- Utvecklingen i framförallt bostadsfastigheterna i form av stambyte samt standardhöjande åtgärder pågår i ett antal fastigheter, detta omfattar totalt 78 lägenheter. Av dessa har 34 färdigställts under kvartalet och kommer under Q4 att generera intäkter. Mofast gör bedömningen att detta kommer höja värdet på fastigheterna.
- Under perioden fortsatte inventeringen av utvecklingsmöjligheterna i fastighetsbeståndet med tanken att genomföra sådana investeringar när det bedöms leda till ett ökat aktievärde. Beslut har under perioden också fattats av styrelsen om att accelerera utvecklingstakten avseende tidigare planlagda investeringar i de fastigheter som förvärvats av Celon Förvaltning AB i början av året. Detta har bland annat påkallats av att man sett en möjlighet att nära nog tömma vissa fastigheter, vilket möjliggör såväl omfattande som skyndsamt genomfört arbete. Den nya accelererade ombyggnadsplanen kommer även att medföra att Mofast kan säkerställa en bättre boendemiljö för fler hyresgäster både under och efter arbetet. För att möjliggöra en sådan accelererad förädlingstakt har man accepterat att skjuta på tidsintervallet för den hyresgaranti som Celon Förvaltning AB lämnat hänförlig till den tidigare beslutade ombyggnadsplanen. Konkret medför detta att hyresgarantin som lämnats börjar gälla först 10 månader senare än avtalat (men gäller totalt under lika lång tid) och innebär minskade intäkter från berörda

fastigheter under perioden 13 januari 2021 till och med 13 november 2021. Styrelsen gör dock bedömningen att detta kommer att leda till ett tidigarelagt ökat driftsnetto, vilket i och för sig inte i kronor helt matchar intäktsbortfallet men å andra sidan medför en tidigarelagd ökad värdeutveckling av fastigheterna.

- Kostnaderna för central administration är högre än tidigare kvartal till följd av högre kostnader samt kostnader av engångskaraktär som är hänförliga till den nya strategin och inriktningen såsom anställning av ny VD, omläggning av ekonomisystem, anställning av en ekonomichef (interims för tillfället). Mofast bedömer dock att detta är övergående och att de administrativa kostnaderna kommer att sjunka till marknadsmässig nivå under senare delen av året.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Efter periodens utgång har bolaget kallat till en extra bolagsstämma den 28 september 2021 för att dels byta namn på bolaget från Mälardalens Omsorgsfastigheter AB till Mofast AB. I takt med utvecklingen av bolaget känns namnändringen som en logisk väg att gå. I kallelsen till stämman begär även styrelsen ett mandat att ge ut ytterligare 20 630 573 antal aktier som ska användas till framtida förvärv.

## FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	2021	2020	2021	2020
	Apr-Jun	Apr-Jun	Jan-Jun	Jan - Dec
Hysesintäkter	27 182	24 084	56 039	86 675
Driftnetto	17 835	17 220	35 044	60 658
Förvaltningsresultat	3 881	6 949	10 526	18 333
Finansiella kostnader	-6 553	-5 534	-13 226	-21 262
Antal fastigheter	75	67	75	67
Fastigheternas marknadsvärde	1 977 334	1 442 700	1 977 334	1 463 500
Belåningsgrad, %	56,2	58,7	56,2	58,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,62	2,27	1,82	1,87
Soliditet, %	40,0	39,3	40,0	39,3
Resultat per aktie, kr	9,41	3,65	9,55	8,13
EPRA NAV per aktie, kr	116,59	104,49	116,59	106,49
Antal utestående aktier, st	7 557 856	5 850 000	7 557 856	5 850 000

\* Jämförelsetal saknas

## FINANSIELL UTVECKLING

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

## **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 30 Juni 2021 till 1 977 334 000 sek. Ungefär en tredjedel av portföljen har värderats per den sista juni 2021. Framgent kommer koncernen löpande att värdera fastighetsbeståndet.

## **FINANSIERING**

Under perioden har bolaget refinansierat en del av låneportföljen för att sänka finansieringskostnaderna.

## **ANSTÄLLDA**

Koncernen har två anställda.

## **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 procent till 20,6 procent. Sänkningen av bolagsskatten sker i två steg där sänkningen de två första åren, 2019 och 2020, är till 21,4 procent. 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**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>Apr-Jun</b>	<b>Apr-Jun</b>	<b>Jan- Jun</b>	<b>Jan - Dec</b>
Hysesintäkter	27 182	24 084	56 039	86 675
Fastighetskostnader	-9 347	-6 864	-20 995	-26 016
<b>Driftnetto</b>	<b>17 835</b>	<b>17 220</b>	<b>35 044</b>	<b>60 658</b>
Central administration	-6 222	-4 708	-9 946	-20 866
Förvärvskostnader	-1 022		-1 022	
Finansiella intäkter	0	29	3	32
Finansiella kostnader	-6 553	-5 534	-13 226	-21 262
Nyttjanderättskostnader, tomträtter	-157	-57	-327	-229
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>3 881</b>	<b>6 949</b>	<b>10 526</b>	<b>18 333</b>
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	85 281	16 531	83 252	44 158
<b>Resultat före skatt</b>	<b>89 162</b>	<b>23 480</b>	<b>93 778</b>	<b>62 491</b>
Uppskjuten skatt	-18 056	-2 758	-20 489	-12 336
Aktuell skatt	0	659	-1 132	-2 593
<b>Periodens resultat</b>	<b>71 105</b>	<b>21 381</b>	<b>72 156</b>	<b>47 562</b>

**KONCERNENS BALANSRÄKNING**

	<b>30 jun 2021</b>	<b>31 dec 2020</b>
<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>		
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	1 977 334	1 463 500
Nyttjanderättstillgång, tomträtter	34 366	7 186
Uppskjutna skattefordringar	-	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>2 011 699</b>	<b>1 470 686</b>
Kundfordringar	20 704	6 232
Skattefordringar	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	9 309	5 440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	716	9 591
Likvida medel	51 204	28 897
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>81 933</b>	<b>50 159</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 093 632</b>	<b>1 520 845</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Aktiekapital	7 558	5 850
Övrigt tillskjutet kapital	688 230	530 175
Balanserade vinstmedel	69 571	21 303
Periodens resultat	72 156	47 562
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>837 515</b>	<b>604 889</b>
Uppskjuten skatteskuld	43 641	23 162
Räntebärande skulder	1 111 237	839 844
Leasingskuld, tomträtter	34 366	7 186
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 189 244</b>	<b>870 191</b>
Leverantörsskulder	8 267	6 062
Aktuell skatteskuld	4 954	4 408
Övriga kortfristiga skulder	11 906	11 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 746	24 169
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>66 873</b>	<b>45 764</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>1 256 117</b>	<b>915 955</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2 093 632</b>	<b>1 520 845</b>

**KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>Apr-Jun</b>	<b>Apr-Jun</b>	<b>Jan - Jun</b>	<b>Jan - Dec</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>				
Förvaltningsresultat	3 881	6 949	10 526	18 333
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	358	200	2 443	2 670
Betald inkomstskatt	-	-	-1 876	36
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>4 238</b>	<b>7 149</b>	<b>11 092</b>	<b>21 039</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>				
Förändring av rörelsefordringar	5 224	2 494	-7 986	3 202
Förändring av rörelseskulder	604	17 063	7 026	-1 227
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>10 066</b>	<b>26 706</b>	<b>10 132</b>	<b>23 013</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investering i förvaltningsfastigheter	-13 493	131	-24 585	
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-20 781	-22 606	-226 256	-847 675
Innehållna medel myndighetsbesiktningar	-	-	-	9 799
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	-	-	2 675
Förändring investering	-	-	-	-
Utdelning	-	-	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-34 274</b>	<b>-22 475</b>	<b>-250 841</b>	<b>-835 201</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Nyemission	-	-	-	367 000
Upptagna lån	59 094	-	273 737	485 371
Amortering och lösen av lån	-117	-	-483	-1 408
Utbetald utdelning	-	-10 500	-10 238	-30 975
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>58 977</b>	<b>-10 500</b>	<b>263 016</b>	<b>819 988</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>34 769</b>	<b>-6 270</b>	<b>22 307</b>	<b>7 801</b>
Likvida medel vid periodens ingång	16 435	68 737	28 897	21 096
<b>Likvida medel vid periodens utgång</b>	<b>51 204</b>	<b>62 467</b>	<b>51 204</b>	<b>28 897</b>



**MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>Apr-Jun</b>	<b>Apr-Jun</b>	<b>Jan-Jun</b>	<b>Jan-Dec</b>
Nettoomsättning	-	-	-	-
Övriga externa kostnader	-2 138	-1 108	-2 723	-4 912
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2 138</b>	<b>-1 108</b>	<b>-2 723</b>	<b>-4 912</b>
Finansiella intäkter	-	-	-	-
Finansiella kostnader	0	-	-143	-11
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-2 138</b>	<b>-1 108</b>	<b>-2 866</b>	<b>-4 923</b>
Bokslutsdisposition	-	-	-	<b>5 000</b>
Skatt	-	-	-	-462
<b>Periodens resultat</b>	<b>-2 138</b>	<b>-1 108</b>	<b>-2 866</b>	<b>-385</b>

**MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING**

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>30 jun 2021</b>	<b>31 dec 2020</b>
<b>Tillgångar</b>		
Andelar i dotterbolag	258 404	17 339
Fordringar hos dotterbolag	161 345	505 152
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>419 749</b>	<b>522 491</b>
Övriga kortfristiga fordringar	404 417	422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	641
Likvida medel	27 622	12 711
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>432 062</b>	<b>13 774</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>851 811</b>	<b>536 265</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Aktiekapital	7 558	5 850
Övrigt tillskjutet kapital	688 230	530 175
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	-5 715	-2 083
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>690 072</b>	<b>533 942</b>
Skulder dotterbolag	158 545	
Leverantörsskulder	782	-
Övriga kortfristiga skulder	1 090	1 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 322	1 115
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>161 739</b>	<b>2 323</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>161 739</b>	<b>2 323</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>851 811</b>	<b>536 265</b>

## 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 leasingsskuld tas upp på balansräkningens skuldsida. En motsvarande nyttjanderättstillgång är upptagen på tillgångssidan i balansräkningen. Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad. Förvaltningsresultatet påverkas därmed inte.

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

## REVISION

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

## DEFINITIONER

### *Resultat per aktie*

Periodens resultat dividerat med antal utestående aktier.

### *Belåningsgrad*

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

### *Räntetäckningsgrad*

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.

### *Soliditet*

Eget kapital dividerat med balansomslutningen.

### *EPRA NAV per aktie*

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

## STYRELSENS INTYGANDE

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

Delårsrapporten för Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ) godkändes av styrelsen den 31 Augusti 2021.

Stockholm den 31 augusti 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 kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 31 augusti 2021.

## KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

Delårsrapport för perioden januari – september publiceras den 30 november 2021

## YTTERLIGARE INFORMATION

För ytterligare information, vänligen kontakta:  
Mathias Bjerkelius, verkställande direktör  
Mail: [mathias.bjerkelius@mofastab.se](mailto: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](http://www.mofastab.se)