

mofast

Delårsrapport januari – september

Q3
2021

Mofast är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar samhälls- och bostadsfastigheter på attraktiva platser med ett geografiskt fokus på Storstockholmsregionen.

Vi arbetar även aktivt med befintliga och potentiella byggrätter inom beståndet för att skapa mervärde.

Den 30 september 2021 bestod Mofasts fastighetsportfölj av 75 fastigheter med ett fastighetsvärde om cirka 2,1 miljarder kronor.

Historik

2019

- Bolaget grundas genom förvärv av 24 fastigheter från Svenska Samhällsfastigheter AB och noteras på Spotlight Stock Exchange i juni

2020

- Bolaget gör ett tilläggsförvärv om 43 samhällsfastigheter från SBB
- Bolaget gör ytterligare ett förvärv av en bostadsportfölj i Stockholm och får i och med detta nya huvudägare

2021

- Bolaget lanserar nya strategiska mål för verksamheten
- Bolaget tillsätter en delvis ny styrelse i samband med stämman i april

Innehåll

Perioden i sammandrag	3
Vd-ord	4
Om Mofast	5
Segment	
Samhällsfastigheter	6
Bostadsfastigheter	7
Projektutveckling	8
Finansiell information	10
Styrelsens och Vds undertecknande	17
Definition av nyckeltal	18
Övrig information	18

Kraftig ökning av resultat före skatt

Perioden juli-september

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 27,1 (23,9) miljoner kronor en ökning med 13 procent mot föregående år
- Driftnetto under perioden uppgick till 19,4 (14,8) miljoner kronor en ökning med 32 procent mot föregående år
- Periodens förvaltningsresultat uppgick till 6,6 (4,2) miljoner kronor en ökning med 59 procent mot föregående år
- Periodens resultat före skatt uppgick till 91,3 (24,8) miljoner kronor en ökning med 268 procent mot föregående år

Perioden januari-september

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 83,1 (61,8) miljoner kronor en ökning med 35 procent jämfört med motsvarande period föregående år
- Driftnetto under perioden uppgick till 54,5 (43,8) miljoner kronor en ökning med 24 procent jämfört med motsvarande period föregående år
- Periodens förvaltningsresultat uppgick till 16,4 (15,4) miljoner kronor vilket är en ökning med 6,3 procent.
- Periodens resultat före skatt uppgick till 184,3 (57,8) miljoner kronor en ökning med 219 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

Väsentliga händelser under perioden

- Renoveringen av framför allt bostadsfastigheterna i Stockholm fortskrider. Under perioden har 15 lägenheter färdigställt. Innan utgången av fjärde kvartalet 2021 kommer cirka 22 procent av Mofasts bostadsbestånd ha genomgått renovering.
- Under kvartalet har bolaget tagit beslut om en namnändring till Mofast AB (publ) från Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB.
- Aktieägarna har under kvartalet via en extra stämma bemyndigat styrelsen att emittera ytterligare aktier vilka kan användas vid förvärv. Detta beslut gäller fram till ordinarie stämma 2022.
- Under kvartalet har vi lanserat en ny hemsida med ny grafisk profil och ny logga.
- Mofast har startat arbetet med att identifiera utvecklingsbara fastigheter i portföljen. Detta har till och med tredje kvartalets utgång resulterat i en bedömd utvecklingsbar yta om cirka 19 000 kvm, detta motsvarar cirka 23 procent av den befintliga portföljen.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Efter perioden har styrelseledamoten Dan Törnsten tillträtt som tillförordnad VD.
- Förvaltningsavtalet med Kvastå AM AB har sagts upp och förvaltningen av dessa fastigheter har tagits över av Mofast.

Fastighetsvärde, mdkr

2,1

Uthyrningsbar area, kvm

84 000

Substansvärde, kr/aktie

126

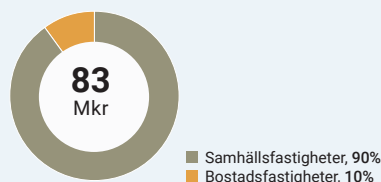
Finansiella nyckeltal

Tkr	Jul-sep 2021	Jul-Sep 2020	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020	Jan-Dec 2020
Hyresintäkter	27 081	23 936	83 120	61 791	86 675
Driftnetto	19 428	14 760	54 472	43 826	60 658
Förvaltningsresultat	6 615	4 158	16 355	15 384	18 333
Soliditet	41,2	39,3	41,2	39,3	39,3
Belåningsgrad, %	53,4	57,9	53,4	58,7	58,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,06	1,71	1,83	2,01	1,87
Långsiktigt substansvärde	956 186	634 140	956 186	634 140	622 967

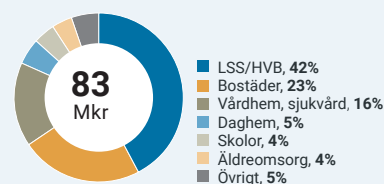
Aktierelaterade nyckeltal

	Jul-sep 2021	Jul-Sep 2020	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020	Jan-Dec 2020
Resultat per aktie, kr	9,04	2,94	18,49	7,65	8,13
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,88	0,71	2,16	2,63	3,13
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	126,52	108,40	126,52	108,40	106,49
Antal utestående aktier, st	7 557 856	5 850 000	7 557 856	5 850 000	5 850 000

Intäkter per segment, 30 september 2021



Intäkter per hyreskategori¹⁾



1) Uppskattad fördelning av hyresintäkter baserad på årsprognos 2021.

Högt affärstempo under årets tredje kvartal



Bästa aktieägare, Jag skriver det här vd-ordet i rollen som tillförordnad vd efter de ledningsförändringar som styrelsen meddelade i oktober. Jag räknar med att min tid som tf vd kommer att fortgå till dess att en ordinarie lösning är etablerad. Under den tiden kommer jag att lägga full kraft vid att leda Mofast genom vår fortsatta spännande tillväxtresa.

Det tredje kvartalet innebar ett fortsatt högt affärstempo för Mofast, där färdigställandet av nya lägenheter, standardhöjande åtgärder, identifiering av nya värdeskapande möjligheter i byggrättsportföljen, tillsammans med byte av namn och lansering av ny hemsida utgjort några av händelserna.

Hög takt i förädlingen av våra bostadsinnehav

Under tredje kvartalet har ett antal lägenheter i Mofasts renoveringsprogram färdigställts. Vid kvartalets utgång hade ytterligare 15 lägenheter färdigställts. Vid utgången av tredje kvartalet förvaldade Mofast totalt 274 lägenheter vilket betyder att renovering av cirka 22 procent av lägenhetsbeståndet har påbörjats, pågår eller har avslutats under 2021. Mofasts ambition är att hålla en fortsatt hög renoveringstakt framåt. Detta kommer leda till högre kvalitet i bostadsbeståndet, förbättrad boendemiljö och ökad trivsel i fastigheterna, tillsammans med ett förbättrat driftnetto.

En projektportfölj med stor potential

Under tredje kvartalet har vi analyserat den befintliga portföljen för att identifiera utvecklingsmöjligheter. Utifrån detta har Mofast valt att arbeta vidare med ett antal bygglov/byggrätter som på sikt ska addera värde till bolaget. Den beräknade potentialen för dessa bedöms till cirka 19 000 kvm BTA byggrätter. Dessa kommer generera ny uthyrningsbar yta. Resultatet av detta kommer att redovisas löpande. De utvecklingsbara fastigheterna ligger på attraktiva lägen och kommer hjälpa Mofast att nå sitt kommuniserade mål om 5 miljarder kronor i fastighetsvärde till 2024.

Stärkt marknadsvärde

Marknadsvärdet av Mofasts fastigheter uppgick till 2 082 200 tkr vid utgången av tredje kvartalet. Det är en ökning med 105 miljoner kronor jämfört mot det redovisade värdet under föregående kvartal och visar att det aktiva arbetet med Mofasts portfölj ger resultat. Resultatet är en konsekvens av aktiv förvaltning, identifiering av värdehöjande åtgärder i beståndet samt en generell värdeutveckling av Mofasts attraktiva portfölj.

Mofast har sagt upp förvaltningsavtalet med Kvastå AM AB och i oktober tagit över den ekonomiska förvaltningen. Detta gäller portföljen av samhällsfastigheter som förvärvades från Svenska Samhällsfastigheter 2019. Mofast håller på att bygga upp en egen förvaltning för att på ett bättre och effektivare sätt förvalta och utveckla det egna beståndet, något som vi är övertygande om kommer att öka förvaltningsresultatet.

En förbättrad fastighetsmix

Under 2021 har Mofast skiftat fokus och aktivt valt att diversifiera portföljen ytterligare från tidigare samhällsfastighetsfokus, vilket innebär att fördelningen av hyresintäkterna mellan bostads- och samhällsfastigheter nu är cirka 23 procent bostadsfastigheter och 77 procent samhällsfastigheter. Den ökade viktningen mot intäkter från hyresbostäder hänför sig framförallt från ett förvärv av en portfölj av bostadsfastigheter i Stockholmsområdet, vilken tillträdde i januari 2021. Övriga delar av dessa bostadshyresintäkter kommer från samhällsfastigheter där det även finns bostadslägenheter och av den kategorin är det framförallt några av samhällsfastigheterna i Flen som har ett stort antal bostadslägenheter.

För att i företagsnamnet bättre spegla bolagets nya fastighetsmix och geografiska spridning har vi under kvartalet även ändrat namn från det tidigare, Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ), till Mofast AB (publ). Samtidigt har vi även passat på att lansera en ny hemsida som vi hoppas är enklare och mer ändamålsenlig för såväl hyresgäster som investerare.

Förändringen och utvecklingen av Mofast fortsätter således i hög takt och med det arbete som gjorts och som vi planerar framöver anser jag att vi har goda förutsättningar att skapa fortsatt långsiktigt värde till våra aktieägare samtidigt som vi erbjuder våra hyresgäster en fin service.

Stockholm 30 november 2021

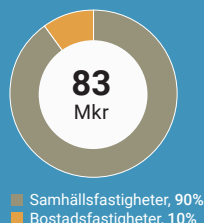
Dan Törnsten
Tillförordnad VD

Om Mofast

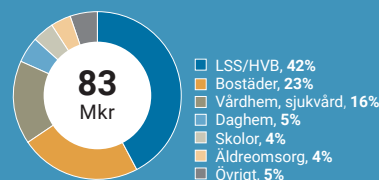
Nyckeltal

Antal fastigheter	75
Total yta, kvm BTA	83 804
Hyresintäkt, Mkr	83
Hyresintäkt/ kvm, sek	992

Intäkter per segment, 30 sep 2021



Intäkter per hyreskategori¹⁾



1) Uppskattad fördelning av hyresintäkter baserad på årsprognos 2021.

Affärsidé

Mofasts affärsidé är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla samhälls- och bostadsfastigheter i attraktiva lägen med tillväxtpotential. Dessa ska generera en hög riskjusterad långsiktig avkastning för aktieägarna.

Tillväxten ska huvudsakligen ske genom fastighetsförvärv men även genom fastighetsutveckling av det befintliga beståndet.

Mål

Övergripande mål

Mofasts övergripande mål är att generera en långsiktigt hög- och stabil avkastning med fokus på tillväxt. Styrelsen har fastställt följande strategiska- och operativa mål för verksamheten:

- Tillväxt** - Fastighetsvärde om 5 miljarder kronor inom 3 år.
- Belåningsgrad** - Belåningsgraden ska inte överstiga 60 procent.
- En konkurrenskraftig utdelning** - För närvarande är utdelningen 4 SEK per aktie och år.

Operativa mål

Mofast ska sträva efter en förvaltning som präglas av hög aktivitet och som ligger nära hyresgästen. Med fokus på långsiktig kundnytta, en omtanke och optimerande av fastigheterna skapar vi en långsiktig avkastning.

Vidare ska Mofast drivas av en kontinuerlig utveckling, förädling och kundanpassning.

De investeringar Mofast gör ska öka fastigheternas kvalitet och attraktionskraft, förbättra kassaflödet och därmed öka beståndets värde över tid.

Organisation

Organisationen är under uppbyggnad och består i dagsläget av tre heltidsanställda personer. Organisationen ansvarar för verkställandet av verksamheten det vill säga legala frågor, marknad och kommunikation, fastighetsutveckling, ekonomi, affärsutveckling, förvaltning och förvärv.

De tjänster som bolaget behöver nyttja men som inte finns internt, köps idag upp via externa konsulter. På sikt har bolaget som mål att ha all primär verksamhet helt i den egna organisationen.

Koncernstruktur

Mofasts verksamhet är uppdelad i tre dotterbolag utifrån de tre större förvärv som Mofast genomfört.

Våra fastigheter

Merparten av våra fastigheter är samhällsfastigheter. Den totala fastighetsportföljen består idag av 67 samhällsfastigheter spridda över Sverige och 8 bostadsfastigheter i Stockholmsområdet. I Flen finns även bostäder i två samhällsfastigheter. Beståndet

har en stor spridning, både avseende geografisk fördelning samt gällande vilken typ av verksamhet som bedrivs i respektive fastighet.

Fastighetsportföljen har idag en geografisk tyngdpunkt i Stockholms län, Västra Götalands län, Region Mälardalen, Södermanlands län och Skåne län.

Våra två segment bedöms skapa en bra grund för stabil intjäning- och tillväxt. Båda segmenten bedöms växa över tid vilket dels beror på en ökning av befolkningmängden framgent, då Statistiska Centralbyrån prognostiserar att landet passerar 11 miljoner invånare 2034.

Investeringsstrategi

Alla förvärv ska ske med tydligt fokus på kassaflöden, förvaltnings-effektivitet och utvecklingsmöjligheter. Att investera i fastigheter med olika typer av användning kommer att vara bärande för att uppnå avkastningsmålet och få starka kassaflöden över tid. De olika tillgångsslagen kommer att vara; samhällsfastigheter, bostäder och i vissa fall utvecklingsprojekt.

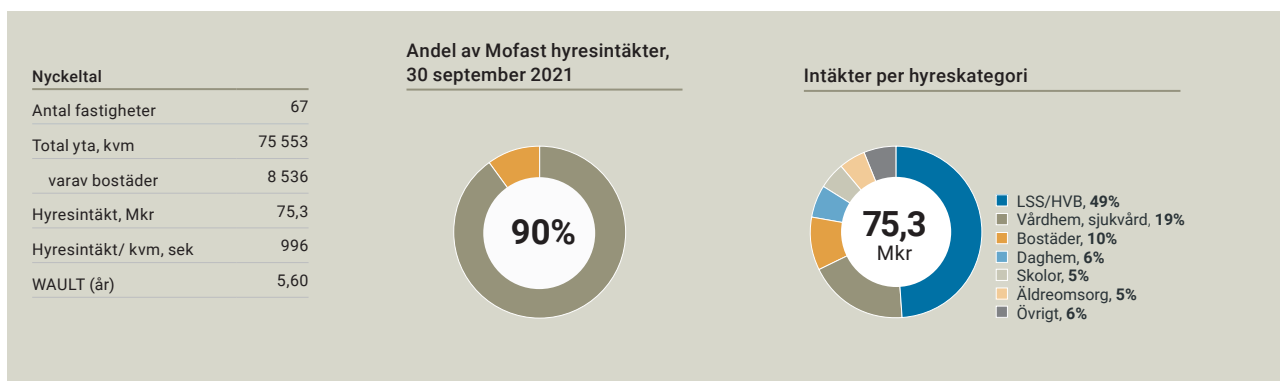
Fortsatt tillväxt

Mofast gör bedömningen att både samhälls- och bostadsfastigheter kommer vara ett fortsatt intressant område för tillväxt. Fokus kommer ligga på att växa inom rätt region, med rätt geografiskt läge där det finns ett bedömt kommande underskott, samt att det ska passa in med Mofasts övriga bestånd.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Tkr	Jul-sep 2021	Jul-Sep 2020	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020	Jan-Dec 2020
Antal Fastigheter	75	67	75	67	67
Fastigheternas marknadsvärde	2 082 200	1 463 500	2 082 200	1 442 700	1 463 500
Uthyrningsbar area kvm	83 804	75 553	83 804	75 553	75 553
- Samhällsfastigheter	75 553	75 553	75 553	75 553	75 553
- Bostadsfastigheter	8 251	0	8 251	0	0
Hyresintäkter per m ² , kr	323	317	992	818	1 147
- Samhällsfastigheter	341	317	996	818	1147
- Bostadsfastigheter	159	0	950	0	0
Fastighetskostnader per m ² , kr	91	121	342	238	344
- Samhällsfastigheter	91	121	338	238	344
- Bostadsfastigheter	92	0	373	0	0
Driftnetto per m ² , kr	232	195	650	580	803
- Samhällsfastigheter	250	195	658	580	803
- Bostadsfastigheter	66	0	577	0	0

Samhällsfastigheter



Marknaden

Samhällsfastigheter har blivit ett hett investeringssegment på den svenska fastighetsmarknaden, med en väsentlig ökning i transaktionsvolym sedan början av 2000-talet. Vid inledningen av milleniet stod samhällsfastigheter för endast en procent av den totala transaktionsvolymen i Sverige, medan den 2019 uppgick till 14 procent. Under ett pandemirabbat 2020 var samhällsfastigheter och hyresbostäder de mest populära investeringskategorierna, vilket tros ha att göra med att det är de segment som står sig bäst i tider av ekonomisk oro (Svefa, 2021). De långsiktiga effekterna av Coronapandemin är svåra att förutse, men på kort sikt har det noterats förändringar i konsumtionsvanor, digitalisering samt hemarbete, vilka alla är faktorer som har begränsad effekt på samhällsfastigheter.

Fortsatt brist på LSS-boenden

Enligt Boverkets marknadsbedömning kommer marknaden framgent att präglas av ett underskott av olika typer av samhällsfastigheter. Detta beror dels på demografiska faktorer som en ökad befolkningstakt, dels på att medellivslängden fortsätter öka, vilket i sin tur ökar behovet av samhällsviktig service som äldreomsorg. Andelen personer med funktionsnedsättning beräknas också öka framgent, vilket ställer högre krav på utbudet av bland annat anpassade LSS-boenden.

124 av Sveriges kommuner redovisar ett underskott av dessa typer av boenden enligt Boverkets enkätundersökning 2021. Mofast gör därför bedömningen att behovet av olika typer av samhällsfastigheter kommer fortsätta.

Segmentet samhällsfastigheter kännetecknas generellt av långa kontrakt och stabila intäkter. Intäkterna garanteras till stor del indirekt genom skattemedel (LSS/HVB-hem, skola, sjukhem etc.). Hyresgästerna är till största del kommuner och till viss del privata, huvudsakligen större, vårdbolag.



Förskola. Täckerråker 1:227, Haninge

Mofasts samhällsfastigheter

Samhällsfastigheterna har en bra geografisk spridning över hela Sverige och är mellan 200 kvm och 2 000 kvm, ett storlekssegment med större flexibilitet än större fastigheter. De flesta av våra 67 samhällsfastigheter är multifunktionshus och enkla att anpassa till nya verksamheter. Det ger oss stor flexibilitet att lätt ändra inriktning på fastigheterna och dessutom blir de attraktiva på fastighetsmarknaden. Många är också komplett utrustade bostäder och kan användas till vanliga bostäder, vilket adderar ett värde till beståndet.

I segmentet Samhällsfastigheter finns även ett antal bostäder i Flen. Bostadslägenheterna i Flen uppgår till 125 lägenheter och har prognostiserade hyresintäkter på årsbasis på 9,4 miljoner kronor.

Långa hyreskontrakt

Hyresgästerna är framför allt kommuner och landsting och fastigheterna rymmer bland annat LSS-boenden, HVB-hem, äldreomsorg och förskolor. Genom nära och långsiktiga relationer i kombination med aktiv förvaltning bidrar vi till en svensk vård och omsorg i världsklass.

Bolagets huvudsakliga hyresgäster i samhällsfastighetsportföljen är kommuner och privata vårdbolag som Nytida, Attendo och Frösunda Omsorg.

Snittlängden på hyreskontrakten i samhällsfastighetsportföljen är för tillfället 5,6 år. Mofast arbetar aktivt med att öka snittlängden på hyreskontrakten genom en fördjupad relation och kunskap om hyresgästernas verksamhet och behov. Ett antal diskussioner avseende förlängningar av kontrakt samt utveckling av fastigheter i samarbete med hyresgäster pågår.

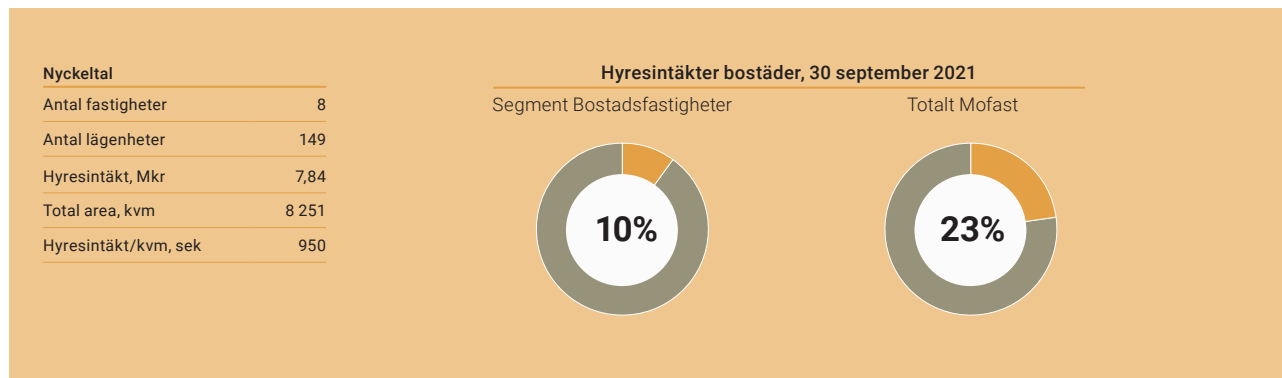
Händelser under kvartalet

Under kvartalet har arbetet fortsatt med att analysera samhälls-portföljen i sin helhet, med avsikt att få en ökad förståelse för hyresgästernas verksamhet och behov. Ett antal diskussioner avseende förlängningar av kontrakt samt utveckling av fastigheter i samarbete med hyresgäster pågår.

Händelser efter kvartalets utgång

Efter kvartalets utgång har Mofast tagit över förvaltningen av den delen av portföljen som tidigare förvaltades av Kvastå AM AB. Dessa fastigheter består i huvudsak av LSS-boenden i Stockholmsregionen. Detta sker som ett led i Mofast strategiska utveckling med bland annat egen förvaltning som över tid ska ge nöjdare kunder, bättre driftnetto och ett högre fastighetsvärde.

Bostadsfastigheter



Marknaden

På bostadsmarknaden i Sverige råder ett stort underskott av bostäder. Denna brist belyses i Boverkets bostadsmarknadsenkät 2021, där 207 av 288 kommuner angett att de hade ett bostadsunderskott under 2020. Enkäten belyser vidare att underskottet är tydligare hos vissa grupper, bland annat studenter, nyanlända och unga par. Även hos funktionsnedsatta individer och äldre som önskar byta bostad råder det ett underskott. Detta tyder på ett fortsatt underskott framgent, vilket innebär hög tillväxtpotential för fortsatt byggnation och efterfrågan av hyresbostäder. I Boverkets enkätundersökning från 2021 uppger 207 kommuner ett underskott av bostäder och allra störst är underskottet i Stockholm, Mälardalen och övriga storstadsregioner.

Mofasts bostadsfastigheter

Merparten av Mofasts bostadsbestånd är centraliserat till Stockholmsregionen, i attraktiva närförorter. Utöver denna region har Mofast även ett flertal bostadslägenheter i samhällsfastigheter i kommunen Flen. Mofast bedömer att regionerna som bolaget är verksamt på är orter där behoven för objekten som erbjuds kommer vara starkt över tid.

I Mofasts samhällsfastigheter finns även ett antal bostadshyresrätter, som räknats in som intäkter från samhällsfastigheter utifrån den indelning av segment som görs idag i bolaget. Bostadslägenheterna i Flen är 125 lägenheter och har prognostiserade hyresintäkter på årsbasis på 9,4 miljoner kronor. Det innebär att tillsammans med hyresintäkterna för bostäder i samhällsfastigheterna kommer 23 procent av våra faktiska hyresintäkter från bostäder.

Utveckling av befintliga fastigheter

I Mofasts bostadsportfölj fortskrider utvecklingen. Bostadsportföljen innehar cirka 1 600 kvm bygglov för utveckling av nya lägenheter i befintliga fastigheter. Dessa arbeten sker huvudsakligen i samband med övrig renovering och tjänar till att höja kvaliteten i beståndet, förbättra boendemiljön samt trivselen i fastigheterna. Detta leder i sin tur till lägre driftkostnader, högre fastighetsvärde och bättre driftnetto.

I flera fastigheter har tillskapandet av nya lägenheter skett i samband med att övrig renovering genomförts, som till exempelvis stambyten, dräneringsarbeten, renoveringar av tvättstugor etc. Arbetet med att utveckla dessa ytor till nya lägenheter pågår löpande.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen ska långsiktigt och i möjligaste mån ske i egen regi så att relationen med hyresgäster maximeras.

Den tekniska förvaltningen hanteras av extern part då detta bedöms som mest kostnadseffektivt.

Händelser under kvartalet

Under tredje kvartalet har cirka en tredjedel av ovannämnda bygglov slutförts. Dessa lägenheter kommer att generera hyresintäkter från och med slutet av tredje kvartalet och framåt. Vi genomför stambyten och ytskiktsrenoveringar i ett antal fastigheter. Övriga pågående arbeten kommer att slutföras under fjärde kvartalet.

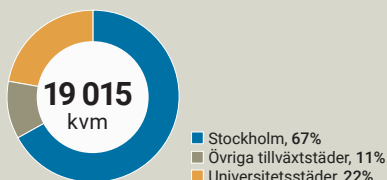
Innan utgången av 2021 kommer Mofast ha genomfört förbättringsåtgärder innehållande bland annat stambyten, ytskiktsrenoveringar och standardhöjande åtgärder i upp till 22 procent av bostadsbeståndet. Detta arbete kommer fortsätta framgent.



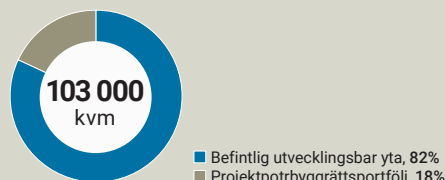
Bostadshus. Bromsen 3, Johanneshov

Projektutveckling

Projektutvecklingsportfölj



Total utvecklingspotential



Fastighetsutveckling

Fastighetsutveckling ska alltid vara en naturlig del av verksamheten så att fastigheterna kan optimeras på bästa möjliga sätt.

Vi bedömer att det i portföljen finns en stor utvecklingspotential. Det kan vara framtagande av nya detaljplaner, utveckling av befintliga fastigheter genom utveckling av exempelvis nya lägenheter samt standardhöjande åtgärder som skapar ett högre fastighetsvärde.

Vi arbetar även aktivt med att skapa nya byggrätter på befintliga fastigheter genom att driva detaljplaneprocesser. Huvudsakligen kommer dessa byggrätter att utvecklas ur fastigheter med befintligt kassaflöde för att begränsa den finansiella risken.

Mofast har samlat kompetens från att ha drivit flera utvecklingsprojekt och framgångsrikt realiserat mervärden i fastighetsbeståndet. Arbetet med utveckling av fastighetsbeståndet sker i nära samarbete med samarbetspartner som är experter inom området. Dessa samarbeten har historiskt visat på goda resultat.

Genom att kombinera starka, befintliga kassaflöden med värdeutvecklingsmöjligheter avser Mofast att minska den totala risken på fastighetsbeståndet och samtidigt leverera en attraktiv avkastning.



Filen 6, Södertälje. BUP-mottagning

Projektportfölj

Under året har vi, tillsammans med en extern konsult, analyserat vår befintliga portfölj som idag består av 84 000 kvm. Syftet med analysen var att öka det totala byggrättsvärdet. Vi kom fram till att det finns utvecklingspotential i befintliga fastigheter, antingen via effektivare nyttjandegrad av byggnader eller komplettering med ny exploatering från dagens 84 000 kvm till 103 000 kvm.

Tillsammans med att Mofast erbjudits möjligheterna till utveckling av anslutande kommunal mark (direktanvisning) till våra fastigheter har vi lyckats påbörjat plan- och bygglovsprocesser för tillskapandet av ytterligare 19 000 kvm BTA- vilket motsvarar en ökning med hela 23 procent gentemot den befintliga utnytningsbara ytan.

Utvecklingen av byggrätterna sker i linje med det fastighetsbestånd som vi innehar, såsom bostäder och samhällsfastigheter (LSS, Vård, Skola & Omsorg).

Planprocesser

De fastigheter vi förädlar har goda förutsättningar att erhålla positiva planbesked i syfte att ändra befintliga detaljplaner. Detaljplanerna är både äldre och otidsenliga, vilket gör att de ligger i direkt konflikt med kommunernas nuvarande översiktsplaner och strategier. Därav ser vi att kommunerna är angelägna och positiva i våra samarbeten, vilket kan resultera i skyndsamma planprocesser.

Mofast har under året initierat en rad relationer med ett flertal kommuner, främst i Mälardalen- med fokus på Stockholm och Uppsala. Likaså i snabbväxande tillväxt- och universitetsstäder runt om i landet. Planprocesserna är i tidigt skede och utfall av dessa kommer att redovisas löpande i kommande rapporter.

Hållbarhetsarbetet

All projektutveckling sker i enlighet med Mofasts hållbarhetspolicy. Hållbarhetsarbetet inom Mofast bedrivs i syfte att uppnå bästa möjliga långsiktiga och hållbara utfall inom all investeringsverksamhet, förvaltning och finansieringsverksamhet. Bolaget ska undvika kortsiktiga vinster som uppstår till priset av negativa hållbarhetskonsekvenser på längre sikt.

Hållbarhet innebär även ett långsiktigt samarbete med hyresgäster för att möjliggöra långa kontrakt vilket leder till en positiv inverkan på miljön.

Första etappen är klar



Bostadsfastighet. Sticksågen 1, Enskede. Sticksågen 1 är en bostadsfastighet belägen på Skrinvägen i Enskede. Projektet är uppdelat i två etapper varav den första slutfördes i oktober 2021. Den första etappen berörde stora renoveringsarbeten i fastigheten, bland annat stamrenoveringar, byte av gas till el i lägenheterna samt en ytskiktsrenovering i samtliga lägenheter. Vidare utvecklades nya gemensamhetsytor som förråd, tvättstuga och cykelrum. Etapp två i projektet rör byggnation av 15 nya lägenheter i suterrängplan, vilket möjliggörs till följd av bättre utnyttjande av gemensamhetsytor. Detta nyskapande av bostäder görs i redan etablerade hus, vilket minskar både materialkostnader samt påverkan på miljön. Projektet i sin helhet förväntas vara färdigställt sommaren 2022.

Finansiell Information

Kommentarer till koncernens resultaträkning

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter för kvartalet uppgick till 27,1 Mkr (23,9), och för perioden januari till september 83,1 Mkr (61,8), vilket motsvarar 992 kr/kvm (818). Intäktsökningen är främst hänförlig till ett utökat fastighetsbestånd, vilka skett genom externa förvärv. Full effekt av förvärven har ännu ej trätt i kraft då flertalet fastigheter varit tomställda under ombyggnads och förädlingsprojekt.

Fastighetskostnader

Koncernens fastighetskostnader för kvartalet uppgick till 7,7 Mkr (9,2), och för perioden januari till september 28,6 Mkr (18,0), vilket motsvarar 342 kr/kvm (238). De ökade fastighetskostnaderna är hänförligt till det utökade fastighetsbeståndet.

Driftnetto

Koncernens driftnetto för kvartalet uppgår till 19,4 Mkr (14,8), och för perioden januari till september 54,5 Mkr (43,8). Det förbättrade driftnettot är hänförligt till det utökade fastighetsbeståndet samt förbättrad kvadratmeterhyra till följd av om och ny förhandlade avtal.

Central administration

Kostnaderna för den centrala administrationen är 6,3 Mkr (4,6) för kvartalet och 16,2 Mkr (12,8) för perioden januari till september. Ökningen beror dels på det utökade fastighetsbeståndet vilket driver administration. Samtidigt är bolaget i färd med att bygga upp en egen förvaltningsorganisation vilket har ett visst överlapp med externa förvaltningsavtal.

Finansiella kostnader

Koncernens finansiella kostnader för kvartalet uppgick till 6,4 Mkr (5,9), och för perioden januari till september 20,4 Mkr (15,5). Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 1,83 ggr (2,01). De ökade räntekostnaderna är hänförliga till det utökade fastighetsbeståndet.

Nyttjanderättskostnader tomträtter

Koncernen redovisar nyttjanderättskostnader för tomträtter kvartalet om 146 tkr (57) och för perioden januari till september 474 tkr (172). Tomträtter redovisas enligt IFRS 16 och utgifter för tomträttsavgälder hanteras därför som en finansiell kostnad i koncernens resultaträkning.

Förvaltningsresultat

Koncernens förvaltningsresultat för kvartalet uppgår till 6,6 Mkr (4,2), och för perioden januari till september 16,4 Mkr (15,4). Förbättringen av koncernens förvaltningsresultat är hänförligt till det förbättrade driftnettot.

Värdeförändringar på fastigheter

Under kvartalet har koncernen värderat en tredjedel av portföljen vilket har haft ett positivt utfall om 84,7 Mkr. För perioden januari till september är den totala värdeökningen 167,9 Mkr. Värdeökningen beror dels på marknaden i stort med generella värdeökningar, dels på bolagets utvecklings- och förädlingsarbete av det befintliga beståndet.

Resultat före skatt

Koncernen redovisar ett resultat före skatt om 91,3 Mkr (24,8) för kvartalet, och för perioden januari till september 184,3 Mkr (57,8).

Skatt

Aktuell skatt för kvartalet uppgår till 0,0 Mkr (3,4), och 1,1 Mkr (2,7) för perioden januari till september. Koncernen redovisar en förändring av uppskjuten skatt om 22,9 Mkr (4,2) för kvartalet, och 43,4 Mkr (10,3) för perioden januari till september. Kostnaden för uppskjuten skatt är direkt hänförlig till värdeförändringen på koncernens förvaltningsfastigheter.

Kommentarer till koncernens balansräkning

Förvaltningsfastigheter

Koncernen redovisar ett totalt fastighetsvärde om 2 082,2 Mkr. Under kvartalet har fastighetsbeståndet värderats upp med 84,6 Mkr. Koncernen har utöver det investerat 19,7 Mkr under i det befintliga beståndet. Investeringarna avser totalrenovering av flertalet bostadsfastigheter.

Nyttjanderättstillgång tomträtter

Koncernen redovisar tomträtter enligt IFRS 16 – Leasingavtal, vilket innebär att värdet av koncernens tomträttsavtal redovisas som en tillgång respektive skuld i koncernens balansräkning. Per balansdagen redovisar koncernen nyttjanderättstillgångar för tomträtter om 34,4 Mkr (7,2). Ökningen beror på förvärv av fastigheter med tomträttsavtal.

Likvida medel

Per balansdagen uppgår koncernens likvida medel till 15,8 Mkr (28,9). Minskningen av koncernens kassa är hänförlig till investeringar i förvaltningsfastigheter som har gjorts med egen kassa om 19,7 Mkr.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgår per balansdagen till 889,6 Mkr (612,3). Förändringen i eget kapital under året består av nyemission i samband med fastighetsförvärv om 170,0 Mkr, emittering av teckningsoptioner om 1,1 Mkr, utbetald utdelning till bolagets aktieägare om –25,4 Mkr och periodens resultat om 139,7 Mkr.

Uppskjuten skatteskuld

Bolaget redovisar en uppskjuten skatt om 66,6 Mkr (21,8) per balansdagen. Den uppskjutna skatten är hänförlig till värdeökningarna på fastighetsbeståndet.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 1 110,9 Mkr (839,5). Ökningen av de räntebärande skulderna är hänförliga till fastighetsförvärv som har skett under perioden, där bolaget strävar efter att hålla en belåningsgrad (LTV) lägre än 60 procent

Belåningsgrad

Koncernens belåningsgrad uppgår till 53,4 procent per balansdagen. Det är väsentligt lägre än koncernens finansiella mål om en belåningsgrad om maximalt 60 procent. Det ger bolaget ett starkt utgångsläge för att finansiera ytterligare investeringar i befintligt bestånd samt möjligheter till nya förvärv.

Leasingskuld tomträtter

Koncernen redovisar tomträtter enligt IFRS 16 – Leasingavtal, vilket innebär att värdet av koncernens tomträttsavtal redovisas som en tillgång respektive skuld i koncernens balansräkning. Per balansdagen redovisar koncernen en leasingskuld för tomträtter om 34,4 Mkr (7,2). Ökningen beror på förvärv av fastigheter med tomträttsavtal.

Aktuell skatteskuld

Per balansdagen redovisar koncernen en aktuell skatteskuld om 5,1 Mkr (2,8). Förändringen under året består av fastighetsskatt. Beräkning årets skatt på resultat och effekt av ränteavdragsbegränsningsregler görs i bolagets rapport för det fjärde kvartalet.

Redovisningsprinciper

Mofast 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 leasingskuld tas upp på balansräkningens skuldsida. En motsvarande nyttjanderättstillgång är upptagen på tillgångssidan i balansräkningen. Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad.

Förvaltningsresultatet påverkas därmed inte.

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

Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	jul-sep 2021	jul-sep 2020	jan-sep 2021	jan-sep 2020	jan-dec 2020
Hysesintäkter	27 081	23 936	83 120	61 791	86 675
Fastighetskostnader	-7 653	-9 176	-28 648	-17 965	-26 016
Driftnetto	19 428	14 760	54 472	43 826	60 658
Central administration	-6 300	-4 626	-16 246	-12 837	-20 866
Förvärvskostnader	-	-	-1 022	-	-
Finansiella intäkter	-3	3	0	32	32
Finansiella kostnader	-6 364	-5 921	-20 375	-15 464	-21 262
Nyttjanderättskostnader, tomträtter	-146	-57	-474	-172	-229
Förvaltningsresultat	6 615	4 158	16 355	15 384	18 333
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	84 677	20 667	167 929	42 399	44 158
Resultat före skatt	91 292	24 825	184 284	57 784	62 491
Uppskjuten skatt	-22 948	-4 198	-43 437	-10 281	-12 336
Aktuell skatt	-	-3 400	-1 132	-2 736	-2 593
Periodens resultat	68 344	17 228	139 715	44 767	47 562

Koncernens balansräkning

Tkr	30 sep 2021	30 sep 2020	30 dec 2021
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 082 200	1 463 500	1 463 500
Nyttjanderättstillgång, tomträtter	34 366	7 186	7 186
Uppskjutna skattefordringar	–	462	–
Summa anläggnings-tillgångar	2 116 566	1 471 148	1 470 686
Kundfordringar	18 010	7 264	6 232
Skattefordringar	–	–	–
Övriga kortfristiga fordringar	3 963	16 393	5 440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 260	1 598	9 591
Likvida medel	15 799	56 862	28 897
Summa omsättnings-tillgångar	41 032	82 116	50 159
SUMMA TILLGÅNGAR	2 157 598	1 553 264	1 520 845

Tkr	30 sep 2021	30 sep 2020	30 dec 2021
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital	7 558	5 850	5 850
Övrigt tillskjutet kapital	673 114	540 413	530 175
Balanserade vinstmedel	69 210	21 303	21 303
Periodens resultat	139 714	44 767	47 562
Summa eget kapital	889 597	612 333	604 889
Uppskjuten skat-teskuld	66 589	21 792	23 162
Räntebärande skulder	1 110 884	839 522	839 844
Leasingskuld, tomträtter	34 366	7 186	7 186
Summa långfristiga skulder	1 211 838	868 500	870 191
Leverantörsskulder	3 847	4 060	6 062
Aktuell skatteskuld	5 138	2 824	4 408
Övriga kortfristiga skulder	6 881	51 181	11 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 296	14 366	24 169
Summa kortfristiga skulder	56 163	72 432	45 764
Summa skulder	1 267 216	940 932	915 955
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 157 598	1 553 264	1 520 845

Koncernens kassaflödesanalys

Tkr	jul-sep 2021	jul-sep 2020	jan-sep 2021	jan-sep 2020	jan-dec 2020
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	6 614	4 158	16 355	15 384	18 333
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-156	260	2 288	2 390	2 670
Betald inkomstskatt	0	-42	-1 876	-957	36
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	6 459	4 376	16 766	16 817	21 039
Förändringar i rörelsekapital					
Förändring av rörelsefordringar	-11 086	139	-18 288	-1 027	3 202
Förändring av rörelseskulder	3 561	251	10 587	36 037	-1 227
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 066	4 766	9 065	51 827	23 013
Investeringsverksamheten					
Investering i förvaltningsfastigheter	-19 667	-133	-44 252	-1 286	-
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-	-	-226 256	-847 675	-847 675
Innehållna medel myndighetsbesiktningar	-	-	-	-	9 799
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	-	-	2 675	2 675
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-19 667	-133	-270 508	-846 286	-835 201
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	1 120	-	1 120	367 000	367 000
Upptagna lån	0	-	273 737	485 371	485 371
Amortering och lösen av lån	-676	-	-1 159	-1 408	-1 408
Utbetald utdelning	-15 116	-10 238	-25 353	-20 737	-30 975
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-14 672	-10 238	248 345	830 226	819 988
Periodens kassaflöde	-35 405	-5 605	-13 098	35 766	7 801
Likvida medel vid periodens ingång	51 204	62 467	28 897	21 096	21 096
Likvida medel vid periodens utgång	15 799	56 862	15 799	56 862	28 897

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	jul-sep 2021	jul-sep 2020	jan-sep 2021	jan-sep 2020	jan-dec 2020
Nettoomsättning	3 512	–	3 512	–	–
Övriga externa kostnader	–5 493	–1 027	–8 216	–3 361	–4 912
Rörelseresultat	–1 980	–1 027	–4 703	–3 361	–4 912
Finansiella intäkter	1 968	–	1 968	–	–
Finansiella kostnader	–447	–4	–590	–9	–11
Resultat före skatt	–459	–1 031	–3 325	–3 369	–4 923
Bokslutsdisposition	–	–	–		5 000
Skatt	–	–	–		–462
Periodens resultat	–459	–1 031	–3 325	–3 369	–385

Moderbolagets balansräkning

Tkr	30 sep 2021	30 sep 2020	30 dec 2020
Tillgångar			
Andelar i dotterbolag	258 429	14 639	17 339
Fordringar hos dotterbolag	481 567	493 426	505 152
Uppskjutna skattefordringar		462	
Summa anläggnings-tillgångar	739 996	508 527	522 491
Övriga kortfristiga fordringar	8 348	399	422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 376	3	641
Likvida medel	522	35 247	12 711
Summa omsättnings-tillgångar	10 246	35 650	13 774
SUMMA TILLGÅNGAR	750 242	544 177	536 265

Tkr	30 sep 2021	30 sep 2020	30 dec 2020
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital	7 558	5 850	5 850
Övrigt tillskjutet kapital	673 114	540 413	530 175
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	-4 288	-5 067	-2 083
Summa eget kapital	676 384	541 196	533 942
Skulder dotterbolag	70 229	–	–
Leverantörsskulder	806	125	–
Övriga kortfristiga skulder	1 729	550	1 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 093	2 306	1 115
Summa kortfristiga skulder	73 858	2 981	2 323
Summa skulder	73 858	2 981	2 323
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	750 242	544 177	536 265

Styrelsens och VDs undertecknande

Stockholm den 30 november 2021

Jonas Blomquist
Ordförande

Dan Törnsten
Tf VD, styrelseledamot

Dan Mangell
Styrelseledamot

Anders Ilstam
Styrelseledamot

Granskning av delårsrapporten

Denna rapport har ej varit föremål för revisorernas granskning

Mofast AB (publ)
Organisationsnummer 559124-6052

Definition av nyckeltal

Nyckeltal	Definition
Soliditet	Eget kapital dividerat med balansomslutningen.
Belåningsgrad	Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde.
Räntetäckningsgrad	Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	Eget kapital med återläggning för derivat och uppskjuten skatt.
Fastighet	Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.
Förvaltningsresultat	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.
Fastigheternas marknadsvärde	Fastigheternas marknadsvärde enligt senast genomförd värdering av oberoende värderingsinstitut.
Resultat per aktie	Resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.
Förvaltningsresultat per aktie	Förvaltningsresultat i relation till antal utestående aktier.
Långsiktigt substansvärde per aktie	Långsiktigt substansvärde i relation till antal utestående aktier.
Samhällsfastighet	Fastighet som brukad till övervägande del av skattefinansierad verksamhet.
Bostadsfastigheter	Fastighet som till övervägande del används till bostäder.
Övriga fastigheter	Fastigheter som ej räknas som varken samhällsfastigheter eller bostadsfastigheter.

Övrig information

Transaktioner med närstående

Bolaget har inte haft några transaktioner med närstående.

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 procent 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 beaktas i samband med bokslutsarbete 2021.

För ytterligare information

Tf VD Dan Törnsten 070-855 75 50.

Kommande informationstillfällen

Bokslutskommuniké 2021	28 februari 2022
Bolagsstämma	21 april 2022

mofast



Drottninggatan 104 . SE-111 60 Stockholm . www.mofastab.se