

# mofast

Bokslutskommuniké januari – december 2021

Q4  
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 31 december 2021 bestod Mofasts fastighetsportfölj av 75 fastigheter med ett fastighetsvärde om cirka 2,2 miljarder kronor.



## Innehåll

Perioden i sammandrag	3
Vd-ord	4
Om Mofast	5
Samhällsfastigheter	6
Bostadsfastigheter	7
Projektutveckling	8
Finansiell information	10
Styrelsens och Vds undertecknande	17
Nyckeltal	18
Definition av nyckeltal	19
Övrig information	19



# Kraftig resultatökning under Q4

## Perioden oktober-december

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 28,4 miljoner kronor (24,9) en ökning med 14,1 procent mot föregående år.
- Driftnetto under perioden uppgick till 17,1 miljoner kronor (16,8).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 81 miljoner kronor (4,7).

## Perioden januari-december

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 111,5 miljoner kronor (86,7) en ökning med 29 procent jämfört med motsvarande period föregående år
- Driftnettet under perioden uppgick till 71,5 miljoner kronor (60,7) en ökning med 18 procent jämfört med motsvarande period föregående år
- Periodens förvaltningsresultat landade på 16 miljoner kronor (18,3)
- Periodens resultat före skatt uppgick till 265,3 miljoner kronor (62,5).

## Väsentliga händelser under perioden

- Under kvartalet har ytterligare 15 lägenheter färdigställts och kommer generera hyresintäkter under första kvartalet 2022.
- Under kvartalet har bolaget bytt namn från Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB till Mofast AB och i samband med detta har en ny hemsida lanserats.

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Mofast har tillträtt en bostadsportfölj belägen i Södertälje med ett underliggande fastighetsvärde om 1,150 miljarder kronor. Mofast kommer att redovisa fastigheterna från och med 25 februari 2022.
- Mofast har tillträtt en fastighetsportfölj med bostäder belägna i Uppsala, Örebro och Globen med ett underliggande fastighetsvärde om 376 miljoner kronor. Mofast kommer redovisa fastigheterna från och med 4 februari 2022.
- Mofast har avtalat med Kvastå AM AB om ett förtida avtalsupphörande av det gemensamma förvaltningsavtalet. Detta belastar bolaget med en engångskostnad om 10,8 MSEK under fjärde kvartalet. Per den 1 januari 2022 sker förvaltningen av portföljen i egen regi. Bolagets bedömning är att detta kommer att förbättra resultatet i portföljen och öka kundnyttan.

## Fastighetsrelaterade nyckeltal

Tkr	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020	Jan-dec 2021	Jan-Dec 2020
Antal Fastigheter	75	67	75	67
Fastigheternas marknadsvärde	2 192 100	1 463 500	2 192 100	1 463 500

### Uthyrningsbar area, kvm

# 84 000

### Fastighetsvärde, mdkr

# 2,2

### EPRA NAV, kr/aktie

# 135

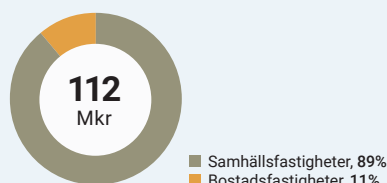
## Finansiella nyckeltal

Tkr	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020	Jan-dec 2021	Jan-Dec 2020
Hyresintäkter	28 421	24 884	111 541	86 675
Driftnetto	17 068	16 833	71 540	60 658
Förvaltningsresultat	-389	2 948	15 966	18 333
Soliditet	40,9	39,3	40,9	39,3
Belåningsgrad, %	51,6	57,9	51,6	58,7
Räntetäckningsgrad, ggr	0,98	1,52	1,60	1,87
EPRA NAV	1 021 100	628 051	1 021 100	628 051

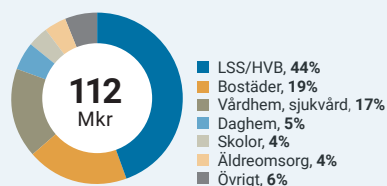
## Aktierelaterade nyckeltal

	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020	Jan-dec 2021	Jan-Dec 2020
Resultat per aktie, kr	7,28	2,94	25,77	8,13
Förvaltningsresultat per aktie, kr	-0,05	0,71	2,11	3,13
EPRA NAV per aktie, kr	135,11	107,36	135,11	107,36
Antal utestående aktier, st	7 557 856	5 850 000	7 557 856	5 850 000

## Intäkter per segment, 31 december 2021



## Intäkter per hyreskategori<sup>1)</sup>



1) Uppskattad fördelning av hyresintäkter baserad på årsprognos 2021.

# 2021 - Ett lönsamt och framgångsrikt år



Under 2021 har Mofast utvecklats på ett väldigt positivt sätt. Bolaget har under året via ett par förvärv och en delvis ny styrelse satt nya mål för bolaget som innebär en högre förvärvs- och utvecklingstakt. Vi har breddat verksamheten från samhällsfastigheter till även innehålla bostäder i attraktiva lägen. Under året har tre bostadsportföljer förvärvats för motsvarande 1,93 miljarder kronor varav 407 MSEK tillträtts per 2021-12-31. Detta tillsammans med utvecklingen som påbörjats samt höjda fastighetsvärden gör att värdet på Mofast fastighetsbestånd ökat med 50% (729 MSEK) under 2021.

Efter kvartalets utgång har tillträde av två bostadsportföljer (Uppsala, Örebro, Globen samt Södertälje) skett till ett underliggande fastighetsvärde om 1,53 miljarder kronor. Per 25 februari 2022 uppgår Mofast fastighetsvärde till 3,73 miljarder kronor och vi är i och med det väl på väg att uppnå det långsiktiga målet om ett fastighetsvärde om 5 miljarder under 2024.

## Resultat

Mofast gör ett ordentligt resultatlyft under 2021. Resultatet efter skatt slutar på 194,8 miljoner kronor vilket är ett resultat av ett högre fastighetsvärde till följd av det utvecklingsarbete som påbörjats under 2021, samt en generell värdeökning i beståndet.

## Fortsatt hög takt i förädlingen av våra bostadsinnehav

Under fjärde kvartalet har det aktiva arbetet i Mofast uppgraderingsprogram av bostadslägenheter fortsatt, med färdigställandet av 15 nyrenoverade lägenheter. Vid ingången av fjärde kvartalet förvaltade Mofast totalt 273 lägenheter. Renoveringar under kvartalet som påbörjats, pågår eller avslutats från andra till fjärde kvartalet motsvarar 27 procent av lägenhetsbeståndet. Mofast ambition är att hålla en fortsatt hög utvecklingstakt framåt.

## Tillträde av bostadsportföljer

Efter kvartalets utgång har två stycken bostadsportföljer tillträtts. Den första är en portfölj med fastigheter i Globen, Uppsala och Örebro om 141 lägenheter och ett underliggande fastighetsvärde på 376 miljoner kronor. Portföljen adderar ett driftnetto om cirka 11,7 miljoner kronor på årsbasis och har en stor utvecklingspotential som påbörjas i samband med tillträdet.

Den andra portföljen ligger i Södertälje och omfattar 872 lägenheter med ett underliggande fastighetsvärde om 1,150 miljarder kronor och genererar ett driftnetto om cirka 48 miljoner kronor på årsbasis. De huvudsakliga säljarna är Anders Ivarsson AB som i och med de nyemissioner som genomförts i samband med affärerna stärker sitt ägande i bolaget. I och med detta ökar Mofast sin totala andel av bostäder i portföljen enligt fastslagen strategi. Efter dessa tillträden uppgår Mofasts fastighetsvärde till cirka 3,7 miljarder kronor.

## Effektivisering av organisationen

Historiskt har Mofast anlitat externa parter för den övergripande förvaltningen. Detta är något som Mofast under 2021 analyserat och utvärderat utifrån ingångna avtal, bolagets målsättning och strategi. Som en följd av detta har bolaget tagit beslut om att, i den mån det är möjligt, hantera den övergripande förvaltningen internt. Vi kommer som en följd av detta öka effektiviteten i förvaltningen av portföljen, vilket i sin tur kommer leda till ett förbättrat driftnetto, bättre kontroll och snabbare beslutsprocesser. I ett första steg har Mofast i en överenskommelse med Kvastå AM AB (som ansvarat för förvaltningen av 24 Samhällsfastigheter i Stockholmsområdet) enats om ett förtida upphörande av det ingångna förvaltnings-

avtalet. Mofast har per den 1 januari 2022 tagit över förvaltningen av portföljen. Uppgårelsen belastar resultatet under fjärde kvartalet med 10,8 miljoner kronor (upptagen som en extraordinär kostnad i resultaträkningen). Vår bedömning är att detta kommer sänka förvaltningskostnaden, förbättra förvaltningsresultatet och skapa högre värde över tid.

## En projektportfölj med stor potential

Arbetet med utvecklingsportföljen fortskrider. Efter kvartalets utgång har vi utvecklat nya byggrätter, som presenterats och diskuterats med planenheterna i bland annat Stockholms kommun och Uppsala kommun. Planansökningar har i skrivande stund lämnats in och positivt planbesked väntas under 2022.

Under sista halvåret har bolaget analyserat den befintliga portföljen för att identifiera utvecklingsmöjligheter. Den beräknade potentialen i dessa projekt bedöms till cirka 19 000 kvm byggrätter vilket kommer generera mer uthyrningsbar yta, i form av samhälls- eller bostadsfastigheter. Progressen i dessa projekt kommer att redovisas löpande. Projektet ligger på attraktiva lägen och kommer hjälpa Mofast att nå sitt kommunicerade mål om fem miljarder kronor i fastighetsvärde till 2024.

## Stadig ekonomisk grund

Bolaget står på en stadig ekonomisk grund med låga 52 procent i belåningsgrad. Vårt finansiella mål, att belåningsgraden inte ska överstiga 60 procent, innebär att det finns utrymme för utveckling, både när det gäller tilläggsförvärv och den fortsatta utvecklingen av den befintliga portföljen. Detta skapar mervärde för såväl hyresgäster som aktieägare.

## Stärkt marknadsvärde

Marknadsvärdet av Mofasts fastigheter uppgick till 2,2 miljarder kronor per den 31 december 2021. Det är en ökning med cirka 729 miljoner kronor från samma period föregående år och visar att det aktiva arbetet med Mofast portfölj ger resultat. Resultatet är en konsekvens av aktiv förvaltning, identifiering av värdehöjande åtgärder i beståndet samt en generell värdeutveckling av Mofast attraktiva portfölj.

Förändringen och utvecklingen av Mofast fortsätter således i hög takt. Jag anser att vi har goda förutsättningar att fortsätta skapa långsiktigt värde för er aktieägare liksom till samhället och våra hyresgäster inom våra två segment för bostäder och samhällsfastigheter.

Med de steg vi tagit under 2021 och början av 2022 ser jag fram emot ett intressant år.

Stockholm den 28 februari 2022

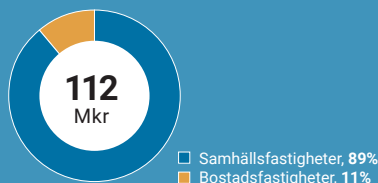
Dan Törnsten  
Tillförordnad VD

# Om Mofast

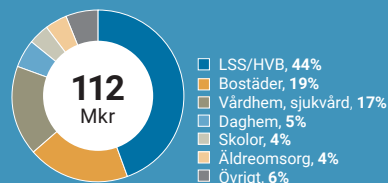
## Nyckeltal

Antal fastigheter	75
Total yta, kvm BTA	83 804
Hyresintäkt, Mkr	112
Hyresintäkt/ kvm, sek	1 331

## Intäkter per segment, 31 dec 2021



## Intäkter per hyreskategori



## 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 till 2024.
- **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 kundpassning.

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.

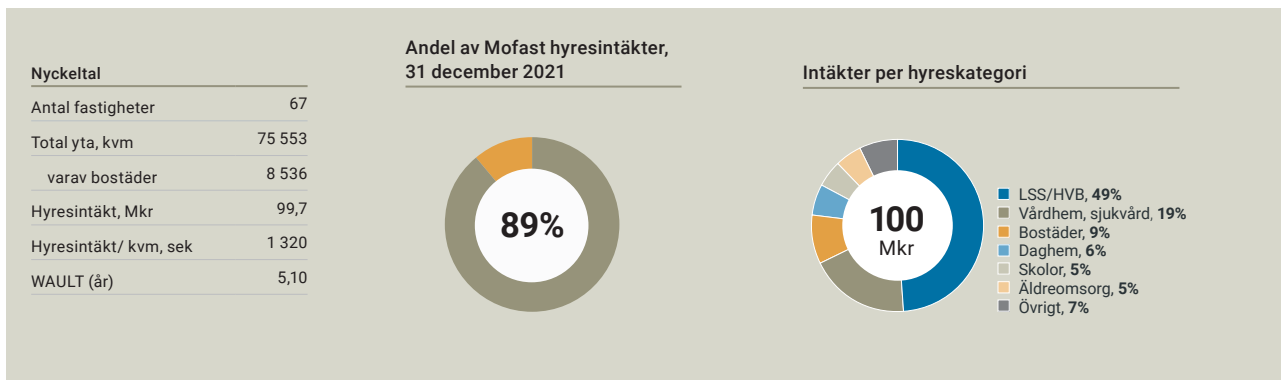
## Fortsatt tillväxt

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	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020	Jan-dec 2021	Jan-Dec 2020
Antal Fastigheter	75	67	75	67
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	2 192	1 464	2 192	1 464
Uthyrningsbar area kvm	83 804	75 553	83 804	75 553
Samhällsfastigheter	75 553	75 553	75 553	75 553
Bostadsfastigheter	8 251	0	8 251	0
Hyresintäkter per m <sup>2</sup> , kr	339	329	1 331	1 147
Samhällsfastigheter	323	329	1320	1 147
Bostadsfastigheter	482	0	1432	0
Fastighetskostnader per m <sup>2</sup> , kr	135	107	477	344
Samhällsfastigheter	129	107	468	344
Bostadsfastigheter	191	0	564	0
Driftnetto per m <sup>2</sup> , kr	204	223	854	803
Samhällsfastigheter	194	223	852	803
Bostadsfastigheter	291	0	868	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.



SoL-boende. Sigtuna 2:154, Sigtuna.

## 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 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.

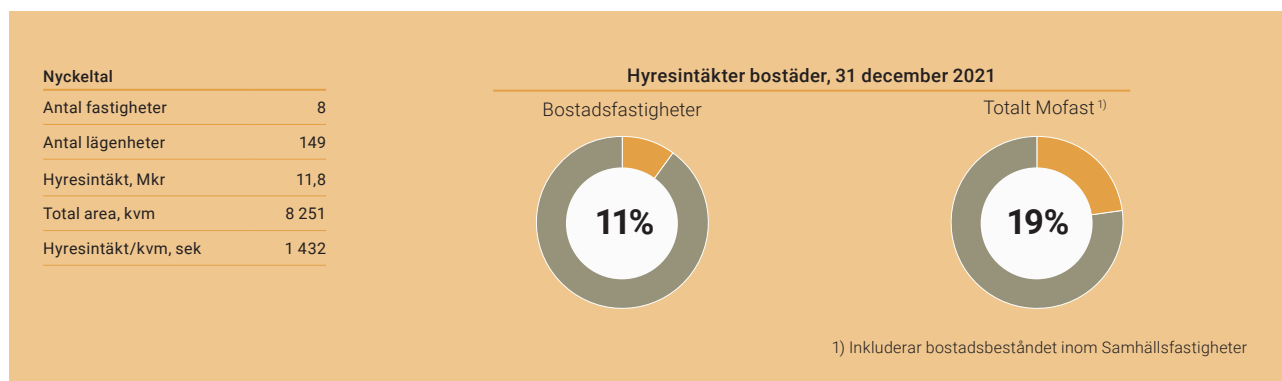
Snittlängden på hyreskontrakten i samhällsfastighetsportföljen är för tillfället 5,1 år. Mofast arbetar aktivt med att öka snittlängden på hyreskontrakten genom en fördjupad relation och kunskap om hyresgästens verksamhet för att skapa längre samarbeten och därmed nöjdare kunder. Detta kommer leda till en stabil intjäningsförmåga över tid.

## Händelser under kvartalet

Under kvartalet 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.



Bostadsfastighet. Sticksågen 1, Enskede

## 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 19 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 kvalitén 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 15 lägenheter nyrenoverats i Mofasts bostadsportfölj. Lägenheterna ligger alla i Stockholmsområdet och har även tillträtts med inflyttade hyresgäster. Bolaget har även initierat och färdigställt renoveringar av allmänna utrymmen så som tvättstugor och förrådsutrymmen under kvartalets gång. Renoveringarna medför effektivare utnyttjande av yta i källarutrymmen vilket medför framtida utvecklingsmöjligheter i fastigheterna.

## Händelser efter kvartalets utgång

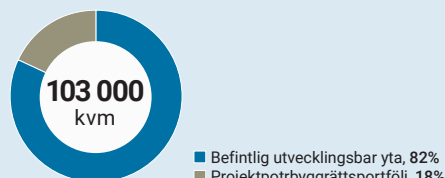
Bolaget har förvärvat två bostadsportföljer till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1,5 miljarder kronor i Globen, Örebro, Uppsala samt Södertälje. Förvärven omfattar strax över 1 000 bostadslägenheter och utvecklingsmöjligheterna i dessa fastigheter bedöms som stora.

# Projektutveckling

## Projektutvecklingsportfölj



## Total utvecklingspotential



## Fastighetsutveckling

Fastighetsutveckling är en naturlig del av Mofasts verksamhet. Vår fastighetsportfölj innehåller en stor del förädlingspotential. Genom framtagande av nya detaljplaner, utveckling av befintliga fastigheters lägenheter samt standardhöjande åtgärder skapar vi ett högre fastighetsvärde.

Vi arbetar aktivt med nya byggrätter på befintliga fastigheter genom att driva detaljplanprocesser och direktanvisningar av kommunal mark. Främst utvecklas byggrätter i fastigheter med befintligt kassaflöde för att begränsa den finansiella risken.

Mofast har samlad spetskompetens som genomför utvecklingsprojekt med attraktiv och stadig avkastning. Vi har under året framgångsrikt realiserat mervärden i fastighetsbeståndet.

## Projektportfölj

Vi har analyserat vår befintliga portfölj som idag består av 84 000 kvm. Syftet med analysen är att öka det totala byggrättsvärdet. Utvecklingspotentialen i befintliga fastigheter, antingen via effektivare nyttjandegrad av byggnader eller komplettering med ny exploatering visar sig kunna öka från dagens 84 000 kvm till 103 000 kvm - vilket motsvarar en ökning med hela 23 procent gentemot den befintliga uthyrningsbara ytan.

Inom denna byggvolym finns även de byggrätter som kan tillskapas genom utveckling av anslutande kommunal mark (direktanvisning). 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 väldigt goda förutsättningar att er-hålla positiva planbesked. Positiva planbesked ges av kommuner i syfte att påbörja en detaljplaneprocess för att ändra befintliga detaljplaner. Detaljplanerna för våra fastigheter är oftast äldre och otidsenliga, vilket gör att de ligger i direkt konflikt med kommunernas nuvarande översiktsplaner och strategier. Mofasts fastighetsutveckling ligger i linje med kommuners översiktsplanering och bidrar till ett bättre nyttjande av redan utvecklad infrastruktur. Därav ser vi att kommunerna är angelägna och positiva i våra samarbeten, vilket kan resultera i skyndsamma planprocesser.

Vi har börjat året med att ta nästa avgörande steg i initierade planprocesser. Vi har utvecklat nya byggrätter, som presenterats och diskuterats med planmyndigheterna i bland annat Stockholms kommun och Uppsala kommun. Planansökningar har skickats in och positiva planbesked väntas under året. Utfallen redovisas löpande i kommande rapporter.

Det är glädjande att se att Mofast analyser av dolda tillgångar i våra fastigheter mottas positivt av kommuner runt om i landet.

## 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.





# Bagarmossen växer

Mofast är en del av ett program som Stockholms stad driver för Bagarmossen och Skarpnäck. Programmet omfattar upp till 3 500 bostäder, bättre service och kollektivtrafik, samt fler attraktiva platser för möten och rekreation. Utifrån de övergripande förutsättningarna i programmet tar staden fram detaljerade planer (så kallade detaljplaner) och utvecklar goda möjligheter för bostäder, förskolor, rekreation och service, samtidigt som natur- och kulturvärder behålls och utvecklas. Inom detta område kommer Mofast utveckla två av sina fastigheter i samarbete med Stockholms stad.



# Finansiell Information

## Finansiell utveckling i korthet

### Oktober – December 2021

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 28,4 Mkr (24,9).
- Driftnettot under perioden uppgick till 17,1 Mkr (16,8).
- Periodens förvaltningsresultat uppgick till -0,4 Mkr (2,9).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 81,0 Mkr (4,7).

### Januari – December 2021

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 111,5 Mkr (86,7).
- Driftnettot under perioden uppgick till 71,5 Mkr (60,67).
- Periodens förvaltningsresultat uppgick till 16,0 Mkr (18,3).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 265,3 Mkr (62,5).

## Kommentarer till koncernens resultaträkning

### Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter för kvartalet uppgick till 28,4 miljoner kronor (24,8), och för perioden januari till december 111,541 miljoner kronor (86,7), vilket motsvarar 1 331 kr/kvm (1 147). 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. I koncernens hyresintäkter för året ingår en hyresgaranti som säljaren av en fastighetsportfölj lämnat om 1,3 mkr.

### Fastighetskostnader

Koncernens fastighetskostnader för kvartalet uppgick till 11,4 miljoner kronor (8,1), och för perioden januari till december 40,0 miljoner kronor (26,0), vilket motsvarar 477 kr/kvm (344). De ökade fastighetskostnaderna är hänförligt till det utökade fastighetsbeståndet, samt högre energipriser än normalt under årets fjärde kvartal.

### Driftnetto

Koncernens driftnetto för kvartalet uppgår till 17,1 miljoner kronor (16,8), och för perioden januari till december 71,5 miljoner kronor (60,7mkr). 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 9,9 miljoner kronor (8,0) för kvartalet och 26,2 miljoner kronor (20,9) för perioden januari till december. 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 7,7 miljoner kronor (5,8), och för perioden januari till december 28,1 miljoner kronor (21,3). Ränteteckningsgraden för kvartalet uppgick till 0,98 gånger (1,52), och för perioden januari till december 1,60 gånger (1,87). De ökade räntekostnaderna är hänförliga till det utökade fastighetsbeståndet.

### Nyttjanderättskostnader tomträter

Koncernen redovisar nyttjanderättskostnader för tomträter kvartalet om 266 tusen kronor (57) och för perioden januari till december 740 tusen kronor (229). Tomträter redovisas enligt IFRS 16 och utgifter för tomträtsavgifter hanteras därför som en finansiell kostnad i koncernens resultaträkning.

### Förvaltningsresultat

Koncernens förvaltningsresultat för kvartalet uppgår till -0,4 miljoner kronor (2,9), och för perioden januari till december 16,0 miljoner kronor (18,3). Det försämrade förvaltningsresultatet är hänförligt till överlapp mellan förvaltningsavtal och utbyggnaden av bolagets egen förvaltningsorganisation samt förbättringsarbeten i fastighetsbeståndet.

### Värdoförändringar på fastigheter

Under kvartalet har koncernen värderat större delen av portföljen vilket har haft ett positivt utfall om 92,2 miljoner kronor, för perioden januari till december är den totala värdeökningen 260,1 miljoner kronor. Värdeökningen beror dels på marknaden i stort med generella värdeökningar, samt bolagets utvecklings och förädlingsarbete av det befintliga beståndet.

### Extraordinära intäkter och kostnader

Under kvartalet redovisar bolaget en extraordinär intäkt om två miljoner kronor och en extraordinär kostnad om 12,8 mkr. Dessa poster är hänförliga till en uppsägning i förtid av ett förvaltningsavtal. Uppsägningen av avtalet kommer att reducera bolagets kostnader på längre sikt.

### Resultat före skatt

Koncernen redovisar ett resultat före skatt om 81,0 miljoner kronor (4,7) för kvartalet, och för perioden januari till december 265,3 miljoner kronor (62,5).

### Skatt

Aktuell skatt för kvartalet uppgår till 1,8 miljoner kronor (-0,1), och 2,9 miljoner kronor (2,6) för perioden januari till december.

Koncernen redovisar en förändring av uppskjuten skatt om 24,2 miljoner kronor (2,1) för kvartalet, och 67,6 miljoner kronor (12,3) för perioden januari till december. Kostnaden för uppskjuten skatt är direkt hänförlig till värdeförändringen på koncernens förvaltningsfastigheter.

## Kommentarer till koncernens balansräkning

### Förvaltningsfastigheter

Koncernen redovisar ett totalt fastighetsvärde om 2 192,1 miljoner kronor. Under kvartalet har fastighetsbeståndet värderats upp med 92,2 miljoner kronor. Koncernen har utöver det investerat 17,8 miljoner kronor under kvartalet 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 miljoner kronor (7,2). Ökningen beror på förvärv av fastigheter med tomträttsavtal.

### Likvida medel

Per balansdagen uppgår koncernens likvida medel till 26,8 miljoner kronor (28,9).

### Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgår per balansdagen till 930,3 miljoner kronor (604,9). Förändringen i eget kapital består av nyemission i samband med fastighetsförvärv om 170,0 miljoner kronor, emittering av teckningsoptioner om 1,1 miljoner kronor, utbetald utdelning till bolagets aktieägare om -40,5 miljoner kronor och periodens resultat om 194,8 miljoner kronor.

### Uppskjuten skatteskuld

Bolaget redovisar en uppskjuten skatteskuld om 90,8 miljoner kronor (23,2) per balansdagen. Den uppskjutna skatten är hänförlig till värdeökningarna på fastighetsbeståndet.

### Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 1 130,6 miljoner kronor (839,9). 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 51,6 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.

### Leasingskulld 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 leasingskulld för tomträtter om 34,4 miljoner kronor (7,2). Ökningen beror på förvärv av fastigheter med tomträttsavtal.

### Aktuell skatteskuld

Per balansdagen redovisar koncernen en aktuell skatteskuld om 7,1 miljoner kronor (4,4). Förändringen under året består av fastighetsskatt samt skatt på årets resultat.



## Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	okt-dec 2021	okt-dec 2020	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Hysesintäkter	28 421	24 884	111 541	86 675
Fastighetskostnader	-11 353	-8 051	-40 001	-26 016
<b>Driftnetto</b>	<b>17 068</b>	<b>16 833</b>	<b>71 540</b>	<b>60 658</b>
Central administration	-9 935	-8 029	-26 181	-20 866
Förvärvskostnader	400	-	-623	-
Finansiella intäkter	0	-	0	32
Finansiella kostnader	-7 656	-5 798	-28 031	-21 262
Nyttjanderättskostnader, tomträtter	-266	-57	-740	-229
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>-389</b>	<b>2 948</b>	<b>15 966</b>	<b>18 334</b>
Extraordinära intäkter	2 000	-	2 000	-
Extraordinära kostnader	-12 752	-	-12 752	-
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	92 172	1 759	260 100	44 158
<b>Resultat före skatt</b>	<b>81 030</b>	<b>4 707</b>	<b>265 314</b>	<b>62 491</b>
Uppskjuten skatt	-24 200	-2 055	-67 637	-12 336
Aktuell skatt	-1 786	142	-2 918	-2 593
<b>Periodens resultat</b>	<b>55 044</b>	<b>2 794</b>	<b>194 759</b>	<b>47 562</b>

## Koncernens balansräkning

Tkr	31 dec 2021	31 dec 2020
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	2 192 100	1 463 500
Nyttjanderättstillgång, tomträter	34 366	7 186
Uppskjutna skattefordringar	–	–
<b>Summa anläggnings- tillgångar</b>	<b>2 226 466</b>	<b>1 470 686</b>
Kundfordringar	14 494	6 232
Skattefordringar	–	–
Övriga kortfristiga fordringar	6 263	5 440
Förutbetalda kost- nader och upplupna intäkter	2 522	9 591
Likvida medel	26 803	28 897
<b>Summa omsättnings- tillgångar</b>	<b>50 081</b>	<b>50 159</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 276 547</b>	<b>1 520 845</b>

Tkr	31 dec 2021	31 dec 2020
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Aktiekapital	7 558	5 850
Övrigt tillskjutet kapital	673 114	530 175
Balanserade vinstmedel	54 880	21 303
Periodens resultat	194 759	47 562
<b>Summa eget kapital</b>	<b>930 311</b>	<b>604 889</b>
Uppskjuten skatteskuld	90 789	23 162
Räntebärande skulder	1 130 628	839 844
Leasingskuld, tomträter	34 366	7 186
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 255 782</b>	<b>870 191</b>
Leverantörsskulder	3 197	6 062
Aktuell skatteskuld	7 086	4 408
Förskott från kunder	632	–
Övriga kortfristiga skulder	35 047	11 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 492	24 169
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>90 453</b>	<b>45 764</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>1 346 236</b>	<b>915 955</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2 276 547</b>	<b>1 520 845</b>

## Koncernens kassaflödesanalys

Tkr	okt-dec 2021	okt-dec 2020	jan-dec 2021	jan-dec 2020
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>				
Förvaltningsresultat	-389	2 948	15 966	18 333
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-10 513	280	-8 225	2 670
Betald inkomstskatt	465	993	-1 411	36
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>-10 437</b>	<b>4 221</b>	<b>6 330</b>	<b>21 039</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>				
Förändring av rörelsefordringar	17 754	4 229	-534	3 202
Förändring av rörelseskulder	19 452	-37 264	30 038	-961
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>26 769</b>	<b>-28 814</b>	<b>35 834</b>	<b>23 280</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investering i förvaltningsfastigheter	-17 534	-	-61 786	-267
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-20 513	-	-246 769	-837 876
Innehållna medel myndighetsbesiktningar	-	9 799	-	-
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	-	-	2 675
Förändring investering	-	1 286	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-38 047</b>	<b>11 086</b>	<b>-308 555</b>	<b>-835 468</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Nyemission	-	-	1 120	367 000
Upptagna lån	23 000	-	296 737	490 800
Betalda lånekostnader	-	-	-	-5 429
Amortering och lösen av lån	-716	-	-1 875	-1 408
Utbetald utdelning	-	-10 238	-25 353	-30 975
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>22 283</b>	<b>-10 238</b>	<b>270 628</b>	<b>819 988</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>11 005</b>	<b>-27 966</b>	<b>-2 093</b>	<b>7 800</b>
Likvida medel vid periodens ingång	15 799	56 862	28 897	21 096
<b>Likvida medel vid periodens utgång</b>	<b>26 804</b>	<b>28 897</b>	<b>26 804</b>	<b>28 896</b>



## Moderbolagets resultaträkning

Tkr	okt-dec 2021	okt-dec 2020	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Nettoomsättning	9 377	–	12 889	–
Övriga externa kostnader	–1 466	–1 551	–9 682	–4 912
Personalkostnader	–	–	–3 161	–
<b>Rörelseresultat</b>	<b>7 911</b>	<b>–1 551</b>	<b>46</b>	<b>–4 912</b>
Finansiella intäkter	1 562	–	3 530	–
Finansiella kostnader	176	–4	–414	–11
<b>Resultat före skatt</b>	<b>9 649</b>	<b>–1 554</b>	<b>3 163</b>	<b>–4 923</b>
Bokslutsdisposition	–	5 000	–	5 000
Skatt	–	–462	–	–462
<b>Periodens resultat</b>	<b>9 649</b>	<b>2 984</b>	<b>3 163</b>	<b>–385</b>

## Moderbolagets balansräkning

Tkr	31 dec 2021	31 dec 2020
<b>Tillgångar</b>		
Andelar i dotterbolag	30 064	17 339
Fordringar hos dotterbolag	628 924	505 152
Uppskjutna skattefordringar	–	–
<b>Summa anläggnings-tillgångar</b>	<b>658 988</b>	<b>522 491</b>
Fordringar hos koncernföretag	11 614	
Övriga kortfristiga fordringar	9 110	422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 800	641
Likvida medel	15 588	12 711
<b>Summa omsättnings-tillgångar</b>	<b>40 112</b>	<b>13 774</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>699 100</b>	<b>536 265</b>

Tkr	31 dec 2021	31 dec 2020
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Aktiekapital	7 558	5 850
Övrigt tillskjutet kapital	657 998	530 175
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	2 200	–2 083
<b>Summa eget kapital</b>	<b>667 756</b>	<b>533 942</b>
Skulder dotterbolag	–	–
Leverantörsskulder	479	–
Övriga kortfristiga skulder	29 566	1 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 299	1 115
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>31 344</b>	<b>2 323</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>31 344</b>	<b>2 323</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>699 100</b>	<b>536 265</b>

# Styrelsens och VDs undertecknande

---

Stockholm den 28 februari 2022

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



# Nyckeltal

Tkr	okt-dec 2021	okt-dec 2020	jan-dec 2021	jan-dec 2020
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>				
Antal Fastigheter	75	67	75	67
Fastigheternas marknadsvärde	2 192 100	1 463 500	2 192 100	1 463 500
Uthyrningsbar area kvm	83 804	75 553	83 804	75 553
Samhällsfastigheter	75 553	75 553	75 553	75 553
Bostadsfastigheter	8 251	0	8 251	0
Hysesintäkter per m <sup>2</sup> , kr	339	329	1 331	1 147
Samhällsfastigheter	323	329	1320	1 147
Bostadsfastigheter	482	0	1432	0
Fastighetskostnader per m <sup>2</sup> , kr	135	107	477	344
Samhällsfastigheter	129	107	468	344
Bostadsfastigheter	191	0	564	0
Driftnetto per m <sup>2</sup> , kr	204	223	854	803
Samhällsfastigheter	194	223	852	803
Bostadsfastigheter	291	0	868	0
<b>Finansiella nyckeltal</b>				
Hysesintäkter	28 421	24 884	111 541	86 675
Driftnetto	17 068	16 833	71 540	60 658
Förvaltningsresultat	-389	2 948	15 966	18 333
Soliditet	40,9	39,3	40,9	39,3
Belåningsgrad, %	51,6	57,9	51,6	58,7
Räntetäckningsgrad, ggr	0,98	1,52	1,60	1,87
Långsiktigt substansvärde	1 021 100	628 051	1 021 100	628 051
<b>Aktierelaterade nyckeltal</b>				
Resultat per aktie, kr	7,28	0,48	25,77	8,13
Förvaltningsresultat per aktie, kr	-0,05	0,50	2,11	3,13
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	135,10	107,36	135,10	107,36
Antal utestående aktier, st	7 557 856	5 850 000	7 557 856	5 850 000

# 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

Styrelsens ordförande Jonas Blomquist har via MAQS Advokatbyrå i Malmö Kommanditbolag fakturerat bolaget 1,5mkr (0,0) för juridiska konsultationer. En av de större aktieägarna Celon Förvaltning AB har fakturerat bolaget 2,8mkr (0,0) för konsultationer rörande fastighetsutveckling, förvaltning samt genom dess dotterbolag Celon Entreprenad AB 9,0mkr (0,0) för byggtjänster. Samtliga transaktioner med närstående har ingåtts på marknadsmässiga grunder och till marknadsmässiga villkor.

### 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.

### För ytterligare information

Tf VD Dan Törnsten 070-855 75 50.

### Kommande informationstillfällen

Årsredovisning 2021	31 mars 2022
Bolagsstämma	21 april 2022
Delårsrapport Q1	25 maj 2022
Delårsrapport Q2	24 augusti 2022
Delårsrapport Q3	15 november 2022
Bokslutskommuniké 2022	15 februari 2023
Årsredovisning 2022	31 mars 2023
Årsstämma	10 maj 2023



# mofast

---

