

mofast

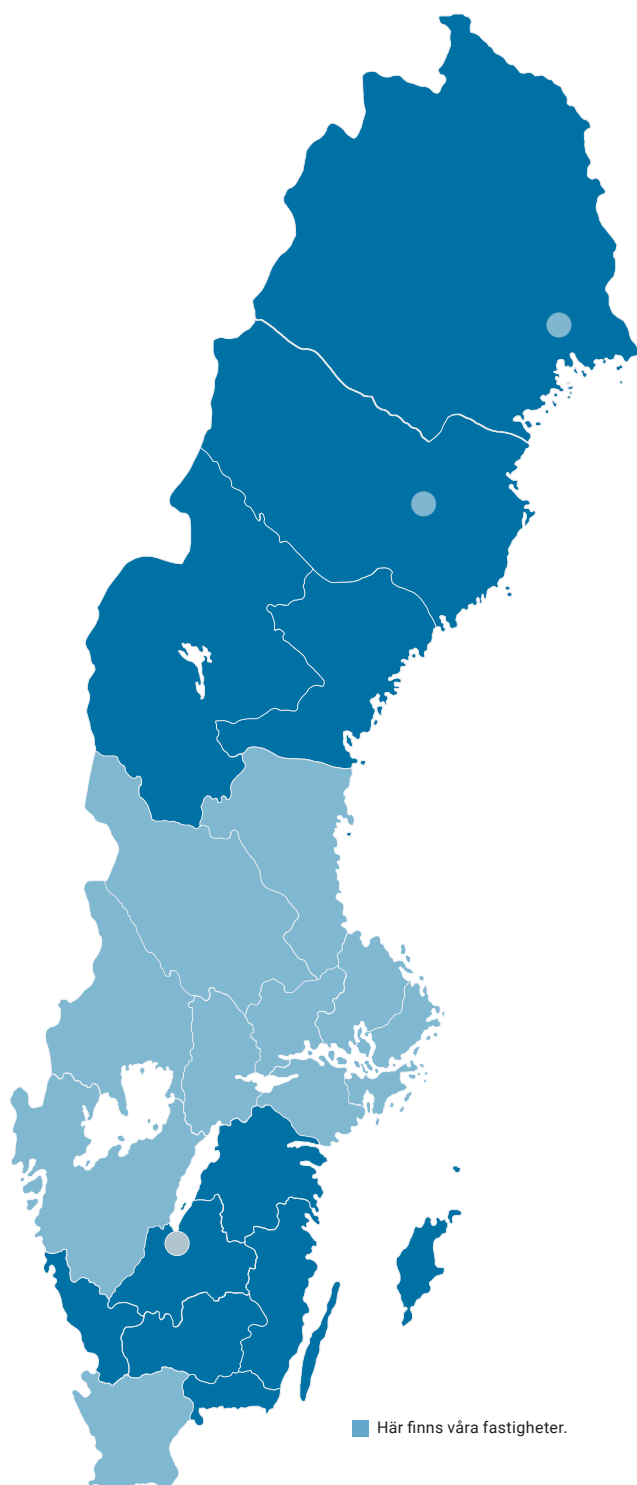
Delårsrapport januari – juni 2022

Q2
2022

Mofast är ett värdeskapande fastighetsbolag och en stabil aktör inom segmenten bostäder och samhällsfastigheter. Beståndet är beläget på attraktiva platser med ett geografiskt fokus mot Storstockholsregionen.

För att skapa mervärde arbetar vi aktivt med befintliga och potentiella byggrätter inom beståndet.

Den 30 juni 2022 bestod Mofasts fastighetsportfölj av 85 fastigheter med ett samlat fastighetsvärde om cirka 3,8 miljarder kronor.



Fastighetsrelaterade nyckeltal

	Apr-jun 2022	Apr-jun 2021	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021	Jan-dec 2021
Antal Fastigheter	85	75	85	75	75
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	3 793	1 977	3 793	1 977	2 192
Uthyrningsbar area kvm	161 551	83 804	161 551	83 804	83 804
Samhällsfastigheter	75 553	75 553	75 553	75 553	75 553
Bostadsfastigheter	85 998	8 251	85 998	8 251	8 251

Innehåll

Perioden i sammandrag	3
Vd-ord	4
Om Mofast	5
Våra fastigheter	6
Samhällsfastigheter	7
Bostadsfastigheter	8
Projektutveckling	9
Finansavsnitt och aktien	10
Finansiell information	12
Styrelsens och Vds undertecknande	19
Nyckeltal	20
Definition av nyckeltal	21
Övrig information	21

Perioden i sammandrag

Perioden april–juni¹⁾

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 52,7 mkr (27,2).
- Driftnettot under perioden uppgick till 30,4 mkr (17,8).
- Periodens förvaltningsresultat uppgick till 10,3 mkr (3,9).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 28,1 mkr (89,2).

1) Periodens förvaltningsresultat har påverkats negativt till följd av bland annat fastigheter som tomstälts inför renovering, ökade taxebundna kostnader, stigande räntor samt delvis överlappande förvaltningskostnader.

Perioden januari–juni¹⁾

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 92,2 mkr (56,0).
- Driftnettot under perioden uppgick till 53,9 mkr (35,0).
- Periodens förvaltningsresultat uppgick till 11,0 mkr (10,5).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 28,8 mkr (93,8).

Väsentliga händelser under kvartalet

- Under andra kvartalet har två tioåriga hyresavtal tecknats för fastigheterna Färgfot 3 respektive Rapsen 2. Renovering och utveckling av respektive fastighet har inletts och färdigställs enligt gällande tidsplan, vilket kommer att resultera i förbättrad intjäningsförmåga för respektive fastighet.
- Mofast har under andra kvartalet erhållit positivt planbesked för två fastigheter i Bagarmossen. Planbeskedet omfattar cirka 5 000 kvm potentiell byggrätt för bostäder och samhällsfastigheter.
- Tidigare kommunicerad avyttring om samhällsfastigheter för ett underliggande fastighetsvärde om 310 miljoner kronor villkorat finansiering för köparen har ej genomförts då köparen inte kunnat bekräfta sin finansiering. Försäljningen har lagts vidare till mäklare.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Samarbetet med Real Value Management avseende ekonomisk förvaltning av den samhällsfastighetsportfölj som förvärvades av SBB under 2020 har efter periodens utgång avslutats och all ekonomisk förvaltning sköts framgent av egen personal.
- Låneavtal utan slutförfalldatum har tidigare ansetts ha en kapitalbindning likställd med amorteringstakten, dessa lån klassificeras nu som kortfristiga i beräkningsgrunden för ränte- och kapitalbindning. Nyupptagna lån under första kvartalet har, som en följd av stundande fusion, en kort ränte- och kapitalbindning fram tills genomförd fusion.

Uthyrningsbar area, kvm

161 551

Fastighetsvärde, mdkr

3,8

EPRA NAV, kr/aktie

125

WAULT, år

4,7

Finansiella nyckeltal¹⁾

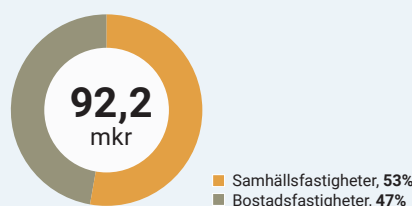
Tkr	Apr–jun 2022	Apr–jun 2021	Jan–jun 2022	Jan–jun 2021	Jan–dec 2021
Hyresintäkter	52 694	27 182	92 219	56 039	111 541
Driftnetto	30 361	17 835	53 871	35 044	71 540
Förvaltningsresultat	10 269	3 881	10 968	10 526	5 214
Soliditet, %	35,4	40,0	35,4	40,0	40,9
Belåningsgrad, %	59,9	56,2	59,9	56,2	51,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,6	1,7	1,8	1,6
Långsiktigt substansvärde	1 475 444	881 156	1 475 444	881 156	1 021 100

Aktierelaterade nyckeltal¹⁾

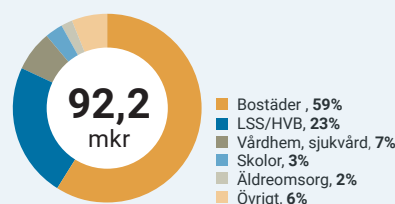
	Apr–jun 2022	Apr–jun 2021	Jan–jun 2022	Jan–jun 2021	Jan–dec 2021
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,87	0,0	1,03	1,80	2,11
EPRA NAV per aktie, kr	125,0	116,6	125,0	116,6	135,1
Antal utestående aktier, st	11 802 009	7 557 856	11 802 009	7 557 856	7 557 856

1) Periodens förvaltningsresultat har påverkats negativt till följd av bland annat fastigheter som tomstälts inför renovering, ökade taxebundna kostnader, stigande räntor samt delvis överlappande förvaltningskostnader.

Intäkter per segment, jan-jun 2022²⁾



Intäkter per hyreskategori, jan-jun 2022²⁾



2) Intäktsfördelning baseras på andel av total yta inom beståndet.

Föränderliga tider

Vi står inför ett osäkert ekonomiskt läge och vi kan vänta oss utmanande tider framöver. Inflationen stiger och världens centralbanker balanserar nu mellan att å ena sidan bekämpa inflationen och å andra sidan hantera risken för recession. Osäkerheterna i ekonomin och oron för ytterligare räntehöjningar har medfört att fastighetsbolagens börsvärde har sjunkit kraftigt under våren, om än med viss återhämtning under sommaren.



Ekonomisk utveckling

Vid halvårsskiftet värderades vårt fastighetsbestånd till 3,8 miljarder kronor. Beståndet innehåller stor utvecklingspotential, både vad gäller renovering som möjligheten att tillskapa ytterligare byggrätter. På sikt kommer detta resultera i både förbättrat förvaltningsresultat och ytterligare värdetillväxt.

Hysesintäkterna uppgick till 92 miljoner kronor (56,0) för de första sex månaderna. Intäkterna är stabila tack vare en väl diversifierad kundbas där var fjärde hyreskrona är hänförlig till kommun, landsting, myndighet eller region.

Jag bedömer att hysesintäkterna på sikt kommer öka inom bostadsbeståndet som en följd av renoveringar och standardhöjande åtgärder. Utöver detta kommer vi få viss hyrestillväxt som en följd av inflationskompensation inom hyresrättsportföljen.

Våra kommersiella hyreskontrakt indexeras baserat på oktober-index, vilket genererar hyrestillväxt med genomsnitt i januari 2023.

Med starkt intjäningsförmåga från årets förvärv och en fortsatt stark hyresmarknad ökar förvaltningsresultatet väsentligt men då balansräkningen vuxit med cirka 1,5 miljarder kronor under första kvartalet blir det irrelevant att jämföra intjäningen mot föregående kvartal.

Per aktie uppgick förvaltningsresultatet till 0,9 kr (0,0). Resultatet innebär att substansvärdet per aktie nu uppgår till 125,0 kr (116,6).

Transaktionsmarknad

Ett flertal av de transaktioner som nu genomförs förhandlades redan innan inflationen och räntehöjningarna kommunicerades och vi ser nu en avvaktande transaktionsmarknaden på grund av invasionen av Ukraina, ytterligare räntehöjningar och inflationstillväxt.

Även vi blev drabbade då den tidigare kommunicerade försäljningen av två samhällsfastigheter för ett underliggande fastighetsvärde om 310 miljoner kronor villkorat finansiering för köparen ej har genomförts då köparen inte kunnat bekräfta sin finansiering. Givet den avvaktande marknaden inväntar vi försäljningen av fastigheterna till hösten då vi förhoppningsvis ser en något stabilare transaktionsmarknad.

Projektutveckling

Under andra kvartalet erhöles positivt planbesked om cirka 5 000 kvm potentiell bostadsbyggrätt i Bagarmossen. Med detta positiva planbesked innehar vi nu en byggrättsportfölj omfattande cirka 44 000 kvm byggrätt för bostäder- och samhällsfastigheter inom befintligt bestånd i attraktiva lägen. Endast byggrätterna i Bagarmossen är ansatta ett värde i balansräkningen. Vi bedömer att värdering av resterande byggrätter kommer ske successivt i takt med att vi erhåller lagakraftvunna detaljplaner respektive bygglov.

Fastighetsutveckling

Arbetet med att utveckla våra fastigheter fortgick under andra kvartalet. Renovering och utveckling av fastigheterna Färgfotet 3

respektive Rapsen 2 har inletts och ett större projekt för byte av kyl- och värmeanläggning har påbörjats i Orresta 2:38 (Flen). Dels ersätter vi nuvarande fjärrvärmesystem med bergvärme vilket kommer att sänka driftkostnaden och vår klimatpåverkan avsevärt, dels ersätter vi en uttjänt sjövattnenkyllanläggning med frikyla från borrhålen.

Bygglov för 4 nya lägenheter har erhållits i Bromsen 3, renovering av 37 lägenheter samt produktion av 16 lägenheter i Skrubbyveln 5 har beviljats samt startbesked för 12 lägenheter i Sticksågen 1 har erhållits under kvartalet.

I Södertälje bedriver vi ett renoverings- och standardhöjande åtgärdsprogram. Renoveringen görs i huvudsak efter att hyresgästen har flyttat ut men även i de fall befintliga hyresgäster så önskar. Vi har sedan tillträdde renoverat och höjt standarden på 21 lägenheter i Södertälje och därmed kunnat höja hyrorna från cirka 950 kr/kvm till cirka 1 400 kr/kvm.

Nya medarbetare

I augusti månad välkomnade vi två nya medarbetare. Per Gebenius tillträdde som CFO och Pierre Bjelkmarm som fastighetschef. Under tredje kvartalet ansluter en fastighetsanalytiker och vi kommer även stärka upp inom uthyrning på sikt.

Ränte- och kapitalmarknad

Rysslands invasion av Ukraina har pressat upp priserna på energi och livsmedel runtom i världen. Hög inflation och stigande räntor väntas dämpa tillväxten under kommande år. Det är ett osäkert ekonomiskt läge och vi kan vänta oss större utmaningar kring finansiering där emittenter har svårt att komma ut på obligationsmarknaden samtidigt som bankernas vilja att bistå med finansiering blir allt mer avvaktande.

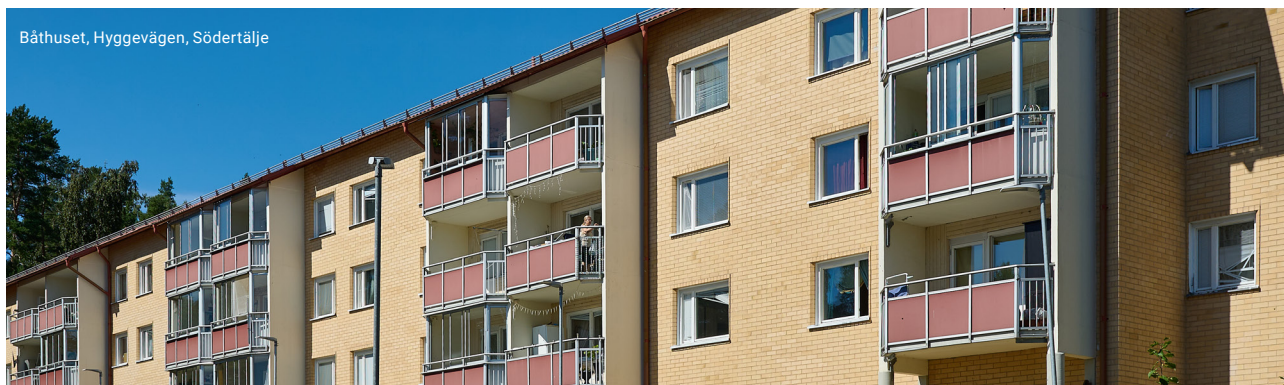
Ökande styrräntor kommer påverka våra finansieringskostnader negativt och som en följd av det förändrade ekonomiska marknadsläget har bolaget antagit en mer defensiv beräkningsgrund för bolagets ränte- och kapitalbindning. Lån tillhandahållna av svenska affärsbanker utan slutförfalldatum har tidigare ansetts ha en kapitalbindning likställd med amorteringstakten, dessa lån klassificeras nu som kortfristiga i beräkningsgrunden för ränte- och kapitalbindning. Nyupptagna lån hos svenska affärsbanker under första kvartalet har, som en följd av stundande fusion, en kort ränte- och kapitalbindning fram tills fusionen är genomförd.

Jag delar marknadens syn om högre räntor, vi har utmanande tider framför oss och jag tror fastighetspriser och finansiering kommer att påverkas men jag är samtidigt övertygad om att vi kommer gå stärkta även ur denna turbulenta tid.

Stockholm den 24 augusti 2022

Dan Törnsten
tf VD

Om Mofast



Affärsidé

Mofast är ett värdeskapande fastighetsbolag och en stabil aktör inom segmenten bostäder och samhällsfastigheter. Beståndet är beläget på attraktiva platser med ett geografiskt fokus mot Storstockholmsregionen.

Genom utveckling av portföljens sammansättning, gott affärsmannaskap och projektutveckling inom befintligt bestånd skapas mervärde till aktieägare i form av högre intäkt, lägre bolagsspecifika kostnader samt ytterligare uthyrbar yta.

Stabilitet uppnås genom välbelägna objekt, låg omsättning inom beståndet och begränsade vakanser.

Mål

Övergripande mål

Mofasts övergripande mål är att generera en långsiktigt hög och stabil riskjusterad avkastning med fokus på tillväxt. Styrelsen har 2021 fastställt följande strategiska- och operativa mål för verksamheten:

- **Tillväxt** – Fastighetsvärde om 5 miljarder kronor vid utgången av 2024
- **Belåningsgrad** – Belåningsgraden ska understiga 60 procent
- **En konkurrenskraftig utdelning**

Operativa mål

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

Mofast drivs av kontinuerlig utveckling, förädling, projektutveckling och kundanpassning.

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

Strategisk inriktning

Under 2021 initierades arbetet med att ta fram en strategi som fokuserar på tillväxt och med ett fastighetsbestånd som består av samhälls- och bostadsfastigheter.

Mofast har gått från att vara ett renodlat samhällsfastighetsbolag som fokuserade på utdelning till att bli ett aktivt, tillväxtfokuserat och långsiktigt fastighetsbolag med en tydlig och aktiv huvudägare.

Investeringsstrategi

Alla förvärv ska ske med tydligt fokus på kassaflöden, förvaltnings-effektivitet och utvecklingsmöjligheter inom segmenten samhällsfastigheter och bostäder.

Förvaltningsstrategi

Mofasts förvaltningsstrategi präglas av långsiktighet, vilket skapar en trygghet för våra hyresgäster och en stabilitet i våra hyresintäkter. Förvärv, nyproduktion och förädling genomförs med slutmålet att vara en långsiktig ägare och förvaltare.

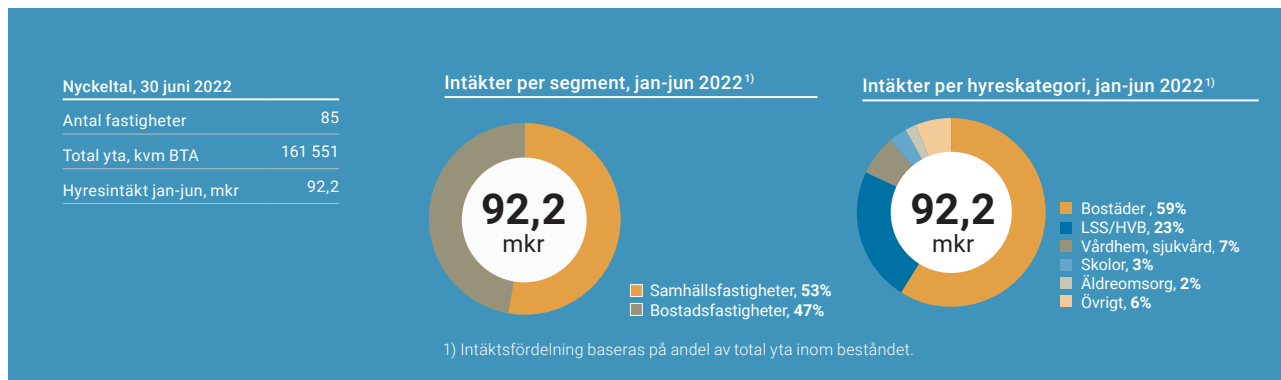
Som en del av vår förvaltningsstrategi har Mofast en ambition att samla all övergripande förvaltning i egen regi.

Genom att ha den övergripande förvaltningen i egen regi kommer vi närmre hyresgästerna och får på så sätt en bättre känsla för hyresgästernas behov och viljeyttringar. Närheten till våra hyresgäster underlättar vid diskussioner om omförhandlingar av hyresavtal och bidrar därmed till en god kundrelation och en långsiktig stabilitet i bolagets kassaflöde.

Mofast tillväxt ska ske genom att:

- Skapa nya bostäder inom befintligt bestånd i tillväxtorter där det råder bostadsbrist.
- Utveckla och realisera projekt inom byggrättsportföljen.
- Förvärva bostads- och samhällsfastigheter med utvecklingspotential i attraktiva lägen.
- Realisera färdigställda projekt och återinvestera i befintligt och nytt bestånd

Våra fastigheter



Fastighetsportfölj

Fastighetsportföljen bestod den 30 juni 2022 av 67 samhällsfastigheter och 18 bostadsfastigheter. Fastighetsportföljen har en geografisk tyngdpunkt mot Stockholms län, Västra Götalands län, Region Mälardalen, Södermanlands län och Skåne län.

Förvaltning

Under 2021 inleddes en process som syftade till att ta hem den ekonomiska fastighetsförvaltningen.

Förvaltningsavtalet med Kvastå AM omfattade 24 samhällsfastigheter i Stockholmsområdet avslutades under 2021 och förvaltningsavtal med REAL omfattande 43 samhällsfastigheter avslutas under tredje kvartalet 2022.

Från det tredje kvartalet 2022 kommer all ekonomisk förvaltning att ske i egen regi och som ett led i den vidare utvecklingen av vår förvaltning har Pierre Bjelkmark anställts som fastighetschef.

Att ha egen ekonomisk förvaltning är en nyckelfaktor för att lyckas som fastighetsägare. Desto närmare vi är våra hyresgäster desto bättre beslutsunderlag kommer vi få både i den dagliga driften och i vårt prognosarbete, vilket gynnar såväl våra hyresgäster, Mofast, och i slutändan våra aktieägare.

Vi genomför löpande möten med våra tekniska förvaltare där vi går igenom fastighet för fastighet och diskuterar status, eventuella problem, pågående arbeten och underhållsplaner för att säkerställa funktion, utvecklingsmöjlighet och kvalitet i respektive byggnad.

Via våra förvaltare får vi en direkt kontakt med våra hyresgäster där vi fångar upp frågor, funderingar och önskemål för att på så sätt skapa ett bra och långsiktigt samarbete. Arbetet ligger sedan till grund för de underhållsplaner och investeringar som vi skapar på årsbasis för varje fastighet.

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 vi ska uppnå våra mål och generera starka kassaflöden. De olika tillgångsslagen kommer att vara; samhällsfastigheter, bostäder och i vissa fall utvecklingsprojekt.

Kommunala samarbeten

För Mofast är det av stor vikt att ha ett nära samarbete och en god dialog med de kommuner där vi är eller har för avsikt att vara aktiva. Allt utvecklingsarbete sker i samförstånd och det är av stor vikt för Mofast att skapa byggrätter som harmoniserar med övrig bebyggelse. Av Mofasts tio största hyresgäster 30 juni 2022, sett till hyresintäkt, var hälften kommuner, vilket ännu en gång belyser vikten av detta samarbete.

Fastighetsbeståndets utveckling

Utvecklingen av Mofasts fastighetsbestånd sker genom:

- **Utveckling i befintligt bestånd** avser om- och tillbyggnationer av ytor i bolagets befintliga fastighetsportfölj. Detta realiserar i form av identifiering av outnyttjad yta i en fastighet som sedan omvandlas till attraktiva lägenheter. I segmentet samhällsfastigheter kan detta innebära utveckling och nyinvestering i bland annat värmesystem, vilket kan sänka klimatpåverkan samt de taxebundna kostnaderna, vilket även höjer värdet på beståndet.
- **Projektutveckling** innefattar nybyggnation av utvecklingsbar yta som bolaget har i sitt bestånd, men ännu inte realiserat. Per den 30 juni 2022 uppgår byggrättsportföljen till cirka 44 000 kvm BTA. Portföljen kommer att fortsätta addera värde framgent genom byggnation av byggrätterna.

Fastighetsvärdering

Bolagets fastigheter värderas löpande av externa, auktoriserade fastighetsvärderare. Fastigheterna redovisas i enlighet med IFRS till verkligt värde. Marknadsvärdet per 30 juni 2022 uppgick till 3 793 mkr.

10 största hyresgästerna¹⁾

Per 30 juni 2022	Kontraktshyra inklusive tillägg, kr	% av totala hyresintäkter
Nytida AB	13 955 387	7
Flens Kommun	10 997 281	5
Haninge Kommun	5 516 888	3
Frösunda Omsorg AB	3 556 327	2
Älvdalens Kommun	3 457 139	2
Förskoleteamet Helianthus AB	2 991 874	1
Region Sörmland	2 662 152	1
Kristinehamns Kommun	2 641 418	1
Tomelilla Kommun	2 576 362	1
International Swedish School AB	2 453 277	1
Totalt 10 största hyresgästerna	50 808 105	24
Övriga kommersiella hyresgäster	48 551 623	23
Bostadshyresgäster	111 705 399	53
Totalt	211 065 127	100

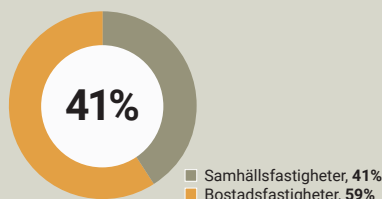
1) Baserat på kontraktshyra inklusive tillägg.

Samhällsfastigheter

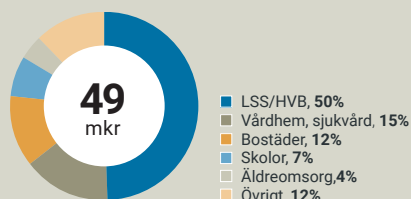
Nyckeltal. 30 juni 2022

Antal fastigheter	67
Total yta, kvm	75 553
varav bostäder	8 536
Hyresintäkt jan-jun, mkr	49,0
WAULT (år)	4,7

Andel av Mofast hyresintäkter, jan-jun 2022¹⁾



Intäkter per hyreskategori, jan-jun 2022¹⁾



1) Intäktsfördelning baseras på andel av total yta inom beståndet.

Händelser under kvartalet

Den tidigare kommunicerade försäljningen av två fastigheter för ett underliggande värde om 310 mkr villkorat finansiering har gått åter, detta som en följd av att köparen inte kunnat bekräfta sin finansiering.

Två tioåriga hyresavtal tecknades för fastigheterna Färgfotot 3 respektive Rapsen 2. Renovering och utveckling av respektive fastighet har inletts och färdigställs enligt gällande tidsplan, vilket kommer resultera i förbättrad intjäningsförmåga för respektive fastighet.

Händelser efter kvartalets utgång

Förvaltningsavtal med REAL omfattande 43 samhällsfastigheter avslutades under tredje kvartalet 2022.

Marknaden

Samhällsfastigheter bedöms vara ett fortsatt attraktivt segment med god riskjusterad avkastning, då segmentet generellt präglas av goda hyresnivåer, långa hyresavtal, kreditvärdiga hyresgäster i form av offentligt finansierade verksamheter, samt låga vakansgrader. I dessa allt mer osäkra tider värdesätter marknaden dessa objekt allt högre.

Som segment påvisar samhällsfastigheter fortsatt stora underskott på moderna lokaler och boenden i olika former. Detta innebär att såväl nybyggda som äldre samhällsbyggnader av god standard sällan har vakanta ytor i någon större omfattning. Som en följd av både den demografiska utvecklingen och samhällets utveckling i stort bedöms efterfrågan vara god för dessa fastigheter inom en överskådlig framtid.

Utvecklingen har resulterat i sjunkande direktavkastningskrav och stigande fastighetsvärden. För de mest attraktiva samhällsfastigheterna i Sverige tangerar nu direktavkastningskravet tre procent.

Delvis kan den starka utvecklingen förklaras av förändringar i ägandestrukturen. Förr låg ägandet i princip uteslutande hos stat, region eller kommun, vilket historiskt har inneburit ett lågt utbud av samhällsfastigheter. Under de senaste åren har avyttringar skett till privata aktörer och även privata aktörer har uppfört nya samhällsfastigheter med stat, region och kommuner som hyresgäster.

Restvärdesrisken ska dock inte underskattas då både stat, region och kommun tycks ha fått upp ögonen för att själva kunna ta kontroll över sitt kommande lokalbehov och därigenom säkra upp en fördelaktig affär.

Demografiska faktorer leder till ökat behov

Faktorer som bidrar till det växande intresset för segmentet är den samhälleliga och demografiska utvecklingen som sker i Sverige med en ökande åldrande befolkning i kombination med växande barnkullar. Prognoser visar att Sveriges befolkning år 2040 kommer uppgå till cirka 11,3 miljoner personer. Det är den äldre befolkningen i synnerhet som beräknas växa i snabbare takt än övriga befolkningen. Utvecklingen ställer således krav på exempelvis särskilda boenden, förskolor och hälso- och sjukvård.

Våra samhällsfastigheter

Våra samhällsfastigheter har en god geografisk spridning över Sverige och är huvudsakligen i storleksordningen mellan 200 kvm och 3 000 kvm.

De flesta av våra samhällsfastigheter är multifunktionshus och enkla att anpassa till nya verksamheter. Detta ger oss stor flexibilitet att lätt ändra inriktning på fastigheterna. En majoritet av fastigheterna är komplett utrustade bostäder och kan användas till vanliga bostäder, vilket adderar värde till beståndet.

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

Långa hyreskontrakt

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

Fastigheterna inrymmer 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 av hög kvalitet.

Wault i samhällsfastighetsportföljen uppgår till 4,7 år. Vi 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 vilket kommer att leda till en stabil intjäningsförmåga över tid.

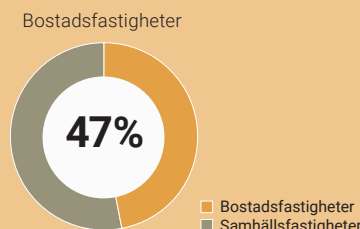


Bostadsfastigheter

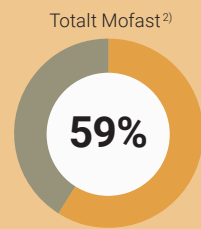
Nyckeltal, 30 juni 2022

Antal fastigheter	18
Antal lägenheter	1 214
Hyresintäkt, mkr	28,4
Total area, kvm	85 802

Andel av Mofast hyresintäkter bostäder, jan-jun 2022¹⁾



1) Intäktsfördelning baseras på andel av total yta inom beståndet.



2) Inkluderar bostadsbeståndet inom Samhällsfastigheter

Händelser under kvartalet

Bygglov respektive startbesked erhållet för 16 nya lägenheter.

Händelser efter kvartalets utgång

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter kvartalets utgång.

Marknaden

Bostadsmarknaden präglas fortsatt av ett underskott på hyresrätter. Denna brist belyses i Boverkets bostadsmarknadsenkät, där 207 av 288 kommuner angett att de hade ett bostadsunderskott under 2021. Allra störst är underskottet i Stockholm, Mälardalen och övriga storstadsregioner.

Byggnationen av hyresrätter har legat på rekordnivåer men nyproduktionen svarar inte upp mot de behov som finns vilket leder till en obefintlig vakans för hyresbostäder i framförallt Stockholmsregionen.

Fastighetsmarknaden i stort har ett visst inflationsskydd. En årlig hyresförhandling hålls med Hyresgästföreningen som representerar hyresgästen och prognosen på hyreshöjning understiger KPI.

Effekterna av fastighetsägarens ansvar för taxebundna kostnader, begränsat inflationsskydd, stigande räntor och risk för ökade avkastningskrav har bromsat efterfrågan och värdetillväxten. Efterfrågan på hyresfastigheter förväntas dock bibehållas över tid som en följd av obefintliga vakanser, lågt utbud och begränsad nyproduktion.

Mofasts bostadsfastigheter

Merparten av Mofasts bostadsbestånd är beläget i Stockholmsregionen. Utöver denna region har Mofast även bostadslägenheter i Uppsala och Örebro samt inom samhällsfastigheter i Flen kommun. Mofast bedömer att regionerna som bolaget är verksamt på är orter där behoven för objekten som erbjuds kommer vara starkt över tid.

Inom segmentet samhällsfastigheter finns även ett antal bostadshyresrätter som räknas in som intäkter från samhällsfastigheter utifrån den indelning av segment som görs i bolaget. I Flen innehar vi 125 lägenheter med prognostiserade hyresintäkter på årsbasis om 9,4 miljoner kronor. Det innebär att tillsammans med hyresintäkterna för bostäder i samhällsfastigheterna kommer 59 procent av våra faktiska hyresintäkter från bostäder.

Utveckling av befintliga fastigheter

I Mofasts bostadsportfölj fortskrider utvecklingen. Bostadsportföljen innehar cirka 1 850 kvm bygglov för utveckling av nya lägenheter inom 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 förbättrat 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, vilket manifesteras av bygglov respektive startbesked för 16 nya lägenheter under kvartalet.

I Södertälje bedriver vi ett renoverings- och standardhöjande åtgärdsprogram. Detta görs i huvudsak när hyresgäster flyttar från sina lägenheter men även i de fall befintliga hyresgäster så önskar.

Vi har sedan tillträdet, som ägde rum under första kvartalet i år, renoverat och höjt standaren på 21 lägenheter i Södertälje. Tack vare standardhöjande renovering har hyrorna ökat från cirka 950 kr/kvm/år till cirka 1 400 kr/kvm/år.

Förvaltning

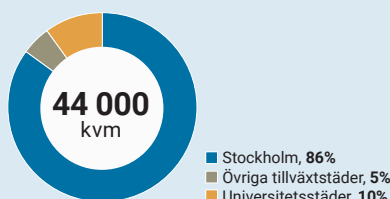
All övergripande förvaltning ska ske i egen regi så att relationen med hyresgäster tillvaratas i största möjliga mån.

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

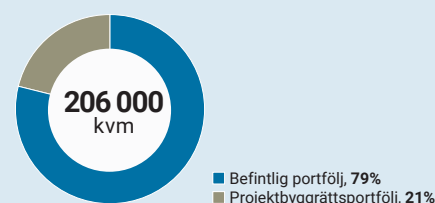


Projektutveckling

Projektutvecklingsportfölj, 30 juni 2022



Total potentiell portfölj, 30 juni 2022



Fastighetsutveckling

Fastighetsutveckling är en strategiskt viktig del av Mofasts verksamhet. I samband med omstöpningen av bolaget investerades mycket tid och kraft på att analysera vårt fastighetsbestånd utifrån ett utvecklingsperspektiv.

Detta arbete har vi genomfört tillsammans med samarbetspartners som uteslutande arbetar med liknande frågor. Bedömningen är att portföljen innehåller cirka 44 000 kvm BTA, utvecklingspotentialen ligger främst i Stockholmsområdet.

Vår fastighetsportfölj innehåller en stor del förädlingspotential. Genom framtagande av nya detaljplaner, utveckling av befintliga fastigheters lägenheter samt standardhöjande åtgärder skapar vi ett högre driftnetto vilket även påverkar fastighetsvärdena positivt.

Vi arbetar aktivt med nya byggrätter på befintliga fastigheter, detta genom att driva detaljplaneprocesser och söka direktanvisningar. Främst utvecklar vi byggrätter i fastigheter med befintliga kassaflöden vilket begränsar den finansiella risken.

Mofast innehar samlad spetskompetens som genomför utvecklingsprojekt med attraktiv och stabil avkastning och vi har under åren framgångsrikt realiserat mervärden inom vårt fastighetsbestånd.

Projektportfölj

Vi analyserar löpande vår fastighetsportfölj som per den 30 juni bestod av 162 000 kvm uthyrbar yta. Syftet med den löpande analysen är att finna byggrättspotential och således 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 162 000 kvm till 206 000 kvm – vilket motsvarar en ökning med hela 25 procent gentemot den befintliga uthyrningsbara ytan.

Övervägande del av denna volym är belägen inom Stockholmsregionen, vilket är en stabil marknad som karaktäriseras av goda hyresnivåer och låg vakansrisk. Av de identifierade 44 000 kvm BTA i vår projektutvecklingsportfölj utgörs 86 procent av projekt i Stockholm.

Inom denna byggvolym finns även de byggrätter som kan tillskapas genom utveckling av anslutande kommunal mark, så kallad direktanvisning. Utvecklingen av byggrätterna sker i linje med det fastighetsbestånd som vi innehar, såsom bostäder och samhällsfastigheter, LSS, vård, skola & omsorg.

Planprocesser

I de fastigheter vi identifierat en byggrättspotential finns väldigt goda förutsättningar att erhålla positiva planbesked. Positivt planbesked ges av kommuner i syfte att påbörja en detaljplaneprocess för att ändra befintlig detaljplan. 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 befintlig infrastruktur. Detta leder till att kommunerna är angelägna och positiva i våra samarbeten, vilket kan resultera i skyndsamma planprocesser.

Vi började 2022 med att ta nästa avgörande steg i initierade planprocesser. Vi har utvecklat nya byggrätter, som presenterats och diskuterats med planheterna i bland annat Stockholms kommun och Uppsala kommun. Planansökningar har skickats in och ytterligare positiva planbesked väntas under året. Utfallen redovisas löpande.

Mofast har erhållit två positiva planbesked av Stockholms Stad under kvartalet i syfte att utveckla nyproduktion av cirka 5 000 kvm BTA i Bagarmossen. Planbeskeden ligger i linje med Stadens förtätningsarbete som pågår i Bagarmossen, där stadsdelen ska förädlas med nya stadsgator och ytterligare bostäder. Planen är prioriterad och de nya detaljplanerna för Mofasts fastigheter bedöms kunna vinna laga kraft 2025.

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

Harmoni med kringliggande bebyggelse

Projektutvecklingsarbetet drivs genom ett bra kontaktnät hos kommuner som innehar planmonopol. I arbetet med kommunerna är det viktigt för oss att skapa byggrätter som harmoniserar med kringliggande bebyggelse och tar hänsyn till övriga intressenter. Samarbetet med kommunerna präglas av:

- Effektiv process
- Hänsyn till övriga intressenter
- Harmoni med kringliggande bebyggelse

Hållbarhetsarbete

Hållbarhetsarbetet inom Mofast bedrivs i syfte att uppnå bästa möjliga långsiktiga och hållbara utfall inom all investeringsverksamhet, förvaltning och finansieringsverksamhet. Vi ska undvika kortsiktiga vinster som uppstår till priset av negativa hållbarhetskonsekvenser på längre sikt.

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

Inom en snar framtid kommer vi att ha en stor utvecklingsportfölj. Fastigheterna kommer att utvecklas och bebyggas vilket kommer ställa krav på oss att bygga miljösmart. Valet av byggnadssätt och utformning kommer att styras av hållbarhet och klimatavtryck. Vi vill vara en del av samhällets långsiktiga omställning till ett mer klimatsmart sätt att leva och vi tror att vi kan vara med och göra skillnad. Detta och mer kommer arbetas in som en del av den hållbarhetsstrategi som vi arbetar fram under nästkommande år.

Finansavsnitt och aktien

Bolagets aktie handlas på Spotlight Stock Market. Börskursen per den 30 juni 2022 uppgick till 62,8 kr/aktie och EPRA NAV uppgick den 30 juni 2022 till 125 kr/aktie.

Mofast aktie

Kortnamn:	MOFAST
ISIN-kod aktie:	SE0012596120
Handelsplats:	Spotlight Stock Market
Antal aktier:	11 802 009
Börskurs 30 juni 2022, kronor	62,8

Finansiering

Mofast finansierar verksamheten genom dels eget kapital, dels skulder hos kreditinstitut respektive svenska affärsbanker. Mofast hade per balansdagen 30 juni 2022 ett eget kapital om 1 371,4 miljoner kronor och räntebärande skulder om 2 249,1 miljoner kronor. Bolagets soliditet uppgick till 35,4 procent och belåningsgraden var 59,9 procent. Mofast strävar efter att belåningsgraden inte ska överskrida 60 procent.

Ränte- och kapitalbindning

Låneavtal utan slutförfalldatum har tidigare ansetts ha en kapitalbindning likställd med amorteringstakten, dessa lån klassificeras nu som kortfristiga i beräkningsgrunden för ränte- och kapitalbindning. Nyupptagna lån under första kvartalet har, som en följd av stundande fusion, en kort ränte- och kapitalbindning fram tills fusionen är genomförd. Detta leder till att bolagets kapitalbindning minskar från 14,3 år till 1,8 år och räntebindningen faller från 2,5 år till 0,7 år.

Räntekostnad

Bolagets skuldportfölj är till stora delar rörlig. Genomsnittsräntan har ökat till 2,6 procent som en följd av högre styrränta.

Aktiekapital och antal aktier

Aktiekapitalet i Mofast uppgick den 30 juni 2022 till 11 802 009 kr. Antalet aktier uppgick till 11 802 009. Aktiens kvotvärde uppgår till 1 krona. Samtliga aktier är av ett och samma slag.

Aktiekapitalets utveckling

Nedanstående tabell sammanfattar den historiska utvecklingen för Mofasts aktiekapital sedan registreringen av Bolaget hos Bolagsverket den 8 september 2017.

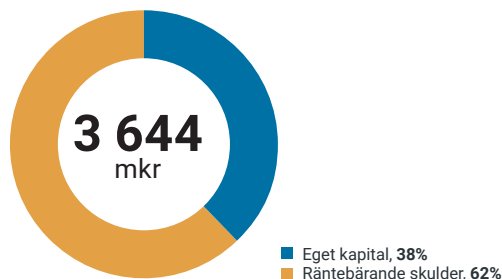
Utdelning

Mofast har under 2021 ändrat strategi från att varit ett förvaltningsbolag med fokus på utdelning till att bli ett aktivt och tillväxtorienterad fastighetsbolag. Utdelningen ska vara konkurrenskraftig över tid och fastställs utifrån långsiktig tillväxt, resultatutveckling och kapitalbehov med hänsyn tagen till Mofast mål och strategier. Ägarna har på årsstämman 2022 beslutat att stärka bolagets kassa och eget kapital genom att innehålla bolagets utdelning för 2022.

Ägarlista per 30 juni 2022

Ägare	Antal aktier	% av kapital och röster
Anders Ivarsson AB	2 795 000	24
Rplim Fastighets AB	1 262 719	11
JRS Asset Management AB Client Account	841 772	8
Eric Fischbein	553 895	5
von Eulers och Partners	496 551	4
Futur Pension	406 017	3
Avanza Pension	253 978	2
Berkway AB	235 049	2
Ålandsbanken ABP (Finland)	232 638	2
Victor Bengtsson	200 000	2
Övriga	4 524 390	38
Totalt	11 802 009	100

Kapitalstruktur





Opalen 5, Fornhöjdsvägen, Södertälje

Finansiell Information

Finansiell utveckling i korthet

Perioden April – Juni 2022

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 52,7 mkr (27,2).
- Driftnettot under perioden uppgick till 30,4 mkr (17,8).
- Periodens förvaltningsresultat uppgick till 10,3 mkr (3,9).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 28,1 mkr (89,2).

Perioden Januari - Juni 2022

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 92,2 mkr (56,0).
- Driftnettot under perioden uppgick till 53,9 mkr (35,0).
- Periodens förvaltningsresultat uppgick till 11,0 mkr (10,5).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 28,8 mkr (93,8).

Kommentarer till koncernens resultaträkning

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter för kvartalet uppgick till 52,7 mkr (27,2), vilket motsvarar 1 305 kr/kvm/år (1 297). Intäktsökningen är primärt hänförlig till ett utökat fastighetsbestånd. I koncernens hyresintäkter för året ingår en hyresgaranti som säljaren av en fastighetsportfölj lämnat om 0,6 mkr.

Fastighetskostnader

Koncernens fastighetskostnader för kvartalet uppgick till 22,3 mkr (9,3), vilket motsvarar 553 kr/kvm/år (446). De ökade fastighetskostnaderna är hänförligt till det utökade fastighetsbeståndet, samt högre taxebundna kostnader jämfört med samma kvartal föregående år.

Driftnetto

Koncernens driftnetto för kvartalet uppgick till 30,4 mkr (17,8). Det förbättrade driftnettot är hänförligt till det utökade fastighetsbeståndet.

Central administration

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till 9,2 mkr (6,2) för kvartalet. Ökningen beror till viss del på det utökade fastighetsbeståndet, ytterligare anställda samt delvis överlappande förvaltningsavtal.

Förvärvskostnader

Bolaget redovisar positiva förvärvskostnader om 4,3 mkr (0,0). Anledningen till detta är att tidigare rapporterade förvärvskostnader avseende förvaltningsfastigheter har aktiverats i balansräkningen.

Finansiella kostnader

Koncernens finansiella kostnader för kvartalet uppgick till 15,0 mkr (6,5). Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 1,7 ggr (1,6). De ökade räntekostnaderna är hänförliga till det utökade fastighetsbeståndet, vilket delvis har finansierats med extern skuld, samt stigande rörliga räntorna jämfört med samma period föregående år.

Nyttjanderättskostnader tomträtter

Koncernen redovisar nyttjanderättskostnader för tomträtter för kvartalet om 216 tkr (157). Tomträtter redovisas enligt IFRS 16 och utgifter för tomträttsavgälder hanteras därför som en finansiell kostnad i koncernens resultaträkning.

Förvaltningsresultat

Koncernens förvaltningsresultat för kvartalet uppgick till 10,3 mkr (3,9).

Värdeförändringar på fastigheter

Bolaget redovisar realiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter om 17,8 mkr (85,3). Värdeökningen är främst hänförlig till resultatet av genomförda investeringar i fastigheterna vilka har förbättrat underliggande kassaflöden.

Resultat före skatt

Koncernen redovisar ett resultat före skatt om 28,1 mkr (89,2) för kvartalet.

Skatt

Koncernen redovisar en förändring av uppskjuten skatt om 12,2 mkr (18,1) för kvartalet. Kostnaden för uppskjuten skatt är hänförlig till skattemässiga avskrivningar på koncernens förvaltningsfastigheter samt realiserade värdeförändringar.

Kommentarer till koncernens balansräkning

Förvaltningsfastigheter

Koncernen redovisar ett totalt fastighetsvärde om 3793,0 mkr. Ökningen av fastighetsvärdet är hänförlig till investeringar i befintligt bestånd och orealiserade värdeförändringar.

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 34,3 mkr (34,4).

Nyttjanderättstillgångar, övriga

Övriga nyttjanderättstillgångar uppgår till 2,9 mkr (0,0) och består av leasingavtal för bilar samt lokalhyresavtal vilka redovisas enligt IFRS 16 Leasing.

Likvida medel

Per balansdagen uppgår koncernens likvida medel till 26,1 mkr (51,2 mkr).

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgår per balansdagen till 1 371,1 mkr. Per balansdagen den 31:a december 2021 uppgick bolagets eget kapital till 930,3 mkr. Förändringen under perioden är hänförligt till nyemission om 425,6 mkr samt periodens resultat 16,0 mkr.

Uppskjuten skatteskuld

Bolaget redovisar en uppskjuten skatt om 104,1 mkr (91,9) per balansdagen. Den uppskjutna skatten är hänförlig till värdeökningarna på fastighetsbeståndet.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 2 272,6 mkr (2 272,7). 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%. Vid några av förvärven har säljaren lämnat en revers vilken klassas som kortfristig räntebärande skuld.

Belåningsgrad

Koncernens belåningsgrad uppgår till 59,9% per balansdagen.

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 (34,4).

Aktuell skatteskuld

Per balansdagen redovisar koncernen en aktuell skatteskuld om 2,4 mkr (2,4). Skatteskulden består av fastighetsskatt för kvartalet samt inkomstskatt från föregående år.

Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	apr-jun 2022	apr-jun 2021	jan-jun 2022	jan-jun 2021	jan-dec 2021
Hysesintäkter	52 694	27 182	92 219	56 039	111 541
Fastighetskostnader	-22 333	-9 347	-38 349	-20 995	-40 001
Driftnetto	30 361	17 835	53 871	35 044	71 540
Central administration	-9 164	-6 222	-17 878	-9 946	-36 933
Förvärvskostnader	4 252	-1 022	–	-1 022	-623
Finansiella intäkter	1	–	4	3	–
Finansiella kostnader	-14 965	-6 553	-24 424	-13 226	-28 031
Nyttjanderättskostnader, tomträtter	-216	-157	-605	-327	-740
Förvaltningsresultat	10 269	3 881	10 968	10 526	5 214
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	17 784	85 281	17 784	83 252	260 100
Resultat före skatt	28 053	89 162	28 752	93 778	265 314
Uppskjuten skatt	-12 212	-18 056	-13 295	-20 489	-67 637
Aktuell skatt	48	–	47	-1 132	-2 918
Periodens resultat	15 889	71 106	15 504	72 156	194 759

Koncernens balansräkning

Tkr	30 jun 2022	30 jun 2021	31 dec 2021
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3 792 973	1 977 334	2 192 100
Nyttjanderättstillgång, tomträtter	34 327	34 366	34 366
Nyttjanderätts-tillgångar, övriga	2 869	–	–
Övriga anläggnings-tillgångar	698	–	–
Summa anläggnings-tillgångar	3 830 867	2 011 699	2 226 466
Hyresfordringar	6 083	20 704	14 494
Övriga kortfristiga fordringar	5 267	9 309	6 262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 082	716	2 522
Likvida medel	26 099	51 204	26 803
Summa omsättnings-tillgångar	43 532	81 933	50 081
SUMMA TILLGÅNGAR	3 874 399	2 093 632	2 276 547

Tkr	30 jun 2022	30 jun 2021	31 dec 2021
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital	11 802	7 558	7 558
Övrigt tillskjutet kapital	1 094 415	688 230	673 114
Balanserade vinstmedel	249 639	69 571	54 880
Periodens resultat	15 504	72 156	194 759
SUMMA EGET KAPITAL	1 371 360	837 515	930 311
Uppskjuten skatteskuld	104 084	43 641	90 789
Räntebärande skulder	2 055 721	1 111 237	1 130 628
Leasingskuld, tomträtter	34 366	34 366	34 366
Leasingskuld, övriga	2 883	–	–
Summa långfristiga skulder	2 197 052	1 189 244	1 255 782
Kortfristiga räntebärande skulder	216 904	–	–
Leverantörsskulder	9 954	8 267	3 197
Aktuell skatteskuld	2 417	4 954	7 086
Förskott från kunder	696	–	632
Övriga kortfristiga skulder	26 757	11 906	35 047
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 257	41 746	44 492
Summa kortfristiga skulder	305 986	66 873	90 453
Summa skulder	2 503 039	1 256 117	1 346 236
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 874 399	2 093 632	2 276 547

Koncernens kassaflödesanalys

Tkr	apr-jun 2022	apr-jun 2021	jan-jun 2022	jan-jun 2021	jan-dec 2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	9 570	3 881	10 269	10 526	5 214
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 848	358	5 280	2 443	-2 000
Betald inkomstskatt	-17	-	-5 282	-1 876	-240
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	12 401	4 239	10 267	11 092	2 974
Förändringar i rörelsekapital					
Förändring av rörelsefordringar	2 108	5 224	11 300	-7 986	-16
Förändring av rörelseskulder	7 182	604	-12 569	7 026	26 897
Kassaflöde från den löpande verksamheten	21 691	10 066	8 998	10 132	29 855
Investeringsverksamheten					
Investering i förvaltningsfastigheter	-22 224	-13 493	-25 731	-24 585	-62 500
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-	-20 781	-218 188	-226 256	-
Direktförvärv av förvaltningsfastigheter	-6 772	-	-117 772	-	-
Innehållna medel myndighetsbesiktningar	-	-	-	-	-
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-236 000
Förändring investering	-	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-28 996	-34 274	-361 691	-250 841	-298 500
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	-	-	50 587	-	1 120
Upptagna lån	730	59 094	320 352	273 737	292 659
Amortering och lösen av lån	-2 587	-117	-3 834	-483	-1 875
Utbetald utdelning	-	-	-15 116	-10 238	-25 353
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 857	58 977	351 989	263 016	266 551
Periodens kassaflöde	-9 162	-34 769	-704	22 307	-2 094
Likvida medel vid periodens ingång	35 261	16 435	26 803	28 897	28 897
Likvida medel vid periodens utgång	26 099	51 204	26 099	51 204	26 803

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	apr-jun 2022	apr-jun 2021	jan-jun 2022	jan-jun 2021	jan-dec 2021
Nettoomsättning	6 199	–	9 397	–	12 889
Övriga externa kostnader	–3 837	–2 138	–10 084	–2 723	–9 682
Personalkostnader	–1 574	–	–2 771	–	–3 161
Rörelseresultat	787	–2 138	–3 457	–2 723	46
Finansiella intäkter	–	–	–	–	3 530
Finansiella kostnader	–236	–	–237	–143	–414
Resultat före skatt	551	–2 138	–3 694	–2 866	3 163
Skatt	–	–	–	–	–
Periodens resultat	551	–2 138	–3 694	–2 866	3 163

Moderbolagets balansräkning

Tkr	30 jun 2022	30 jun 2021	31 dec 2021
Tillgångar			
Andelar i dotterbolag	30 064	258 404	30 064
Fordringar hos dotterbolag	1 078 954	161 345	628 924
Uppskjutna skattefordringar	–	–	–
Summa anläggnings-tillgångar	1 109 018	419 749	658 988
Fordringar hos dotterbolag	11 747	–	19 519
Övriga kortfristiga fordringar	544	404 417	4 734
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	295	23	270
Likvida medel	486	27 622	15 588
Summa omsättnings-tillgångar	13 072	432 062	40 112
SUMMA TILLGÅNGAR	1 122 090	851 811	699 100

Tkr	30 jun 2022	30 jun 2021	31 dec 2021
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital	11 802	7 558	7 558
Övrigt tillskjutet kapital	1 075 090	688 230	657 998
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	2 751	-5 715	2 200
Summa eget kapital	1 089 643	690 073	667 756
Skulder dotterbolag	–	158 545	–
Leverantörsskulder	1 586	782	479
Övriga kortfristiga skulder	29 450	1 090	29 566
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 411	1 322	1 299
Summa kortfristiga skulder	32 447	161 739	31 344
Summa skulder	32 447	161 739	31 344
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 122 090	851 812	699 100

Styrelsens och VDs undertecknande

Stockholm den 24 augusti 2022

Jonas Blomquist
Ordförande

Dan Törnsten
tf VD, styrelseledamot

Dan Mangell
Styrelseledamot

Anders Ilstam
Styrelseledamot

Malcolm Lidbeck
Styrelseledamot

Granskning av delårsrapporten

Denna rapport har ej varit föremål för revisorernas granskning

Mofast AB (publ)
Organisationsnummer 559124-6052

Nyckeltal

Tkr	apr-jun 2022	apr-jun 2021	jan-jun 2022	jan-jun 2021	jan-dec 2021
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal Fastigheter	85	75	85	75	75
Fastigheternas marknadsvärde	3 792 973	1 977 334	3 792 973	1 977 334	2 192 100
Uthyrningsbar area kvm	161 551	83 804	161 551	83 804	83 804
Samhällsfastigheter	75 553	75 553	75 553	75 553	75 553
Bostadsfastigheter	85 998	8 251	85 998	8 251	8 251
Hysesintäkter per m ² , kr ¹⁾	1 305	1 297	1 400	1 337	1 331
Fastighetskostnader per m ² , kr ¹⁾	553	446	576	501	477
Driftnetto per m ² , kr ¹⁾	752	851	824	836	854
Finansiella nyckeltal					
Hysesintäkter	52 694	27 182	92 219	56 039	111 541
Driftnetto	30 361	17 835	53 871	35 044	71 540
Förvaltningsresultat	10 269	3 881	10 968	10 526	5 214
Soliditet	35,4	40,0	35,4	40,0	40,9
Belåningsgrad, %	59,9	56,2	59,9	56,2	51,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,6	1,7	1,8	1,6
Långsiktigt substansvärde	1 475 444	881 156	1 475 444	881 156	1 021 100
Aktierelaterade nyckeltal					
Resultat per aktie, kr	1,35	9,41	1,45	12,33	26,01
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,87	0,00	1,03	1,80	2,11
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	125,0	116,6	125,0	116,6	135,1
Antal utestående aktier per balansdagen, st	11 802 009	7 557 856	11 802 009	7 557 856	7 557 856
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	11 802 009	7 557 856	10 661 687	7 435 192	7 497 028

1) Nyckeltal baserade på utfall för kvartalet, respektive perioden.

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 0,3 miljoner kronor (0,0) för juridisk konsultation. Samtliga transaktioner med närstående har ingåtts på marknadsmässiga grunder och till marknadsmässiga villkor.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Mofasts verksamhet, dess resultat och dess ställning påverkas av ett antal riskfaktorer. För att underlätta riskhanteringen har bolaget valt att klassificera riskerna i följande kategorier:

- **Strategiska risker** – risker till följd av påverkan av externa faktorer och händelser, risker förknippade med anseende eller ägandet av bolaget fastighetsportfölj samt risker förknippade med investeringar och förvärv
- **Operativa risker** – risker förknippade med utvecklingen av fastigheter och den löpande förvaltningen av bolagets fastighetsinnehav
- **Finansiella risker** – risker förknippade med finansiering och ränteläge, redovisning och rapportering
- **Hållbarhetsrisker** – risker förknippade med miljö, klimat, medarbetare och medmänniskor

Mofast arbetar aktivt för att identifiera och hantera de risker och möjligheter som har stor betydelse för verksamheten. Mer information om risker och hantering av dessa återfinns i årsredovisningen för 2021 på sidorna 22–23. Vi bedömer att ingen förändring mot årsredovisning har skett.

Framtidsinriktad information

Vissa poster inom denna rapport är av framtidsinriktad karaktär och det faktiska utfallet kan komma att se väsentligt annorlunda ut. Förutom de faktorer som uttryckligen har kommenterats kan även andra faktorer väsentligt påverka det faktiska utfallet, exempelvis ekonomisk tillväxt, räntenivå, finansieringsvillkor, avkastningskrav på fastighetstillgångar och politiska beslut.

För ytterligare information

tf VD Dan Törnsten 070-855 75 50.

Kommande informationstillfällen

Delårsrapport Q3	15 november 2022
Bokslutskommuniké 2022	15 februari 2023
Årsredovisning 2022	31 mars 2023
Årsstämma	10 maj 2023



mofast

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