

januari – juni 2025

Halvårsappport Q2

Mofast AB (Publ) är ett på Spotlight noterat fastighetsbolag som äger, utvecklar och förvaltar samhälls- och bostadsfastigheter i attraktiva svenska tillväxtregioner.





Ett dynamiskt fastighetsbolag

Mofast är ett fastighetsbolag med säte i Stockholm som äger, utvecklar och förvaltar samhälls- och bostadsfastigheter i Sverige. Bolagets kunder inkluderar privata omsorgsbolag, kommuner, landsting, myndigheter och privatpersoner. Fastighetsbeståndet är beläget i Sverige med fokus på attraktiva tillväxtregioner. Genom att utveckla befintliga fastigheter och projekt skapar Mofast mervärde i form av högre intäkter och ytterligare uthyrbar yta. Mofasts övergripande mål är att generera långsiktig och stabil riskjusterad avkastning genom välbelägna objekt med begränsade vakanser.

Antal fastigheter: 67 st

Fastighetsvärde: 2,8 Mdkr

Uthyrningsbar area: 134 967 kvm

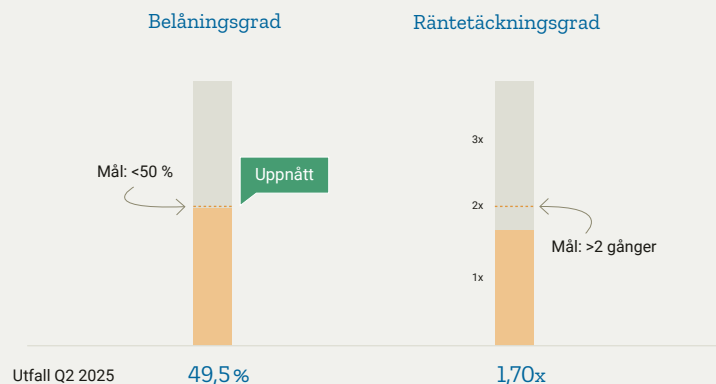


Innehåll

3	Sammanfattning
5	VD-kommentar
7	Mål och strategi
9	Våra fastigheter
12	Finansiell information

Perioden i sammandrag

Mål och finansiella riskbegränsningar



Q2 2025

Hyresintäkter, Mkr

53,6

(55,5)

Driftnetto, Mkr

36,6

(33,7)

Förvaltningsresultat, Mkr

11,5

(1,8)

Resultat före skatt, Mkr

0,2

(20,1)

Perioden april – juni 2025

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 53,6 Mkr (55,5).
- Driftnettot under perioden uppgick till 36,6 Mkr (33,7).
- Periodens förvaltningsresultat uppgick till 11,5 Mkr (1,8).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 0,2 Mkr (20,1).

Perioden januari – juni 2025

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 110,2 Mkr (111,6).
- Driftnettot under perioden uppgick till 69,7 Mkr (62,5).
- Periodens förvaltningsresultat uppgick till 21,6 Mkr (0,1).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 1,6 Mkr (10,8).

”Vi gör fortsatt mycket rätt vilket den positiva utvecklingen av våra nyckeltal tydligt visar. Utvecklingen fortsätter för att vi ska nå våra uppsatta mål. Vi är stolta över vad vi åstadkommit under 2024 och första halvåret 2025 men vi är inte nöjda.

Eric Fischbein, VD

Händelser under perioden

- Sex samhällsfastigheter om totalt cirka 2 144 kvm har omförhandlats med förlängda kontrakt på 7–10 år.
- Bergvärme har installerats i två fastigheter som en del av vårt pågående arbete med att minska klimatavtrycket.
- Nyuthyrning av cirka 1 500 kvm i Flen, tidigare outhyrd yta, med ett 10-årigt avtal och tillträde under Q4 2025 efter anpassning.
- 800 kvm tidigare inomhuscentrum konverteras till Friskis & Sveltis med ett 15-årigt kontrakt. Tillträde sker under Q1 2026 efter färdigställd anpassning.
- 400 kvm kontorsyta har konverterats till gym och tecknats på ett 15-årigt avtal.
- En samhällsfastighet om cirka 6 400 kvm har avyttrats under kvartalet.
- En bostadsfastighet om cirka 4 700 kvm har avyttrats under kvartalet.

Händelser efter perioden

- En mindre samhällsfastighet om 600 kvm har frånträtts.

Nyckeltal

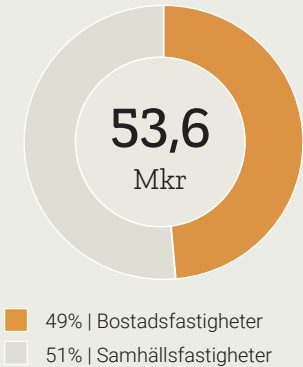
Fastighetsrelaterade nyckeltal	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Antal fastigheter	67	72	67	72	70
Fastigheternas marknadsvärde, Tkr	2 825 051	2 967 310	2 825 051	2 967 310	2 948 758
Uthyrningsbar area, kvm*	134 967	147 854	134 967	147 854	146 438
- Samhällsfastigheter	57 548	64 961	57 548	64 961	64 261
- Bostadsfastigheter	77 419	82 893	77 419	82 893	82 177

*Fastigheter som ej varit ägda under hela kvartalet exkluderas.

Finansiella nyckeltal	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Hysesintäkter, Tkr	53 580	55 477	110 161	111 616	220 880
Driftnetto, Tkr	36 570	33 669	69 656	62 539	128 748
Förvaltningsresultat, Tkr	11 486	1 836	21 624	115	14 980
Soliditet, %	47,5%	43,8%	47,5%	43,8%	45,0%
Belåningsgrad, %	49,5%	55,7%	49,5%	55,7%	52,8%
Räntetekningsgrad, ggr	1,7	1,1	1,7	1,0	1,2
Långsiktigt substansvärde, Tkr	1 444 926	1 421 653	1 444 926	1 421 653	1 437 251

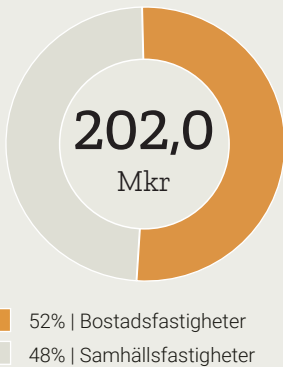
Aktierelaterade nyckeltal	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Resultat per aktie, kr	0,0	0,4	0,0	0,2	0,3
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,3	0,0	0,6	0,0	0,5
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	39,3	38,6	39,3	38,6	39,1
Antal utestående aktier per balansdagen	36 798 480	36 798 480	36 798 480	36 798 480	36 798 480
Genomsnittligt antal utestående aktier	36 798 480	36 798 480	36 798 480	28 003 239	32 424 890

Intäkter per hyreskategori, Q2 2025

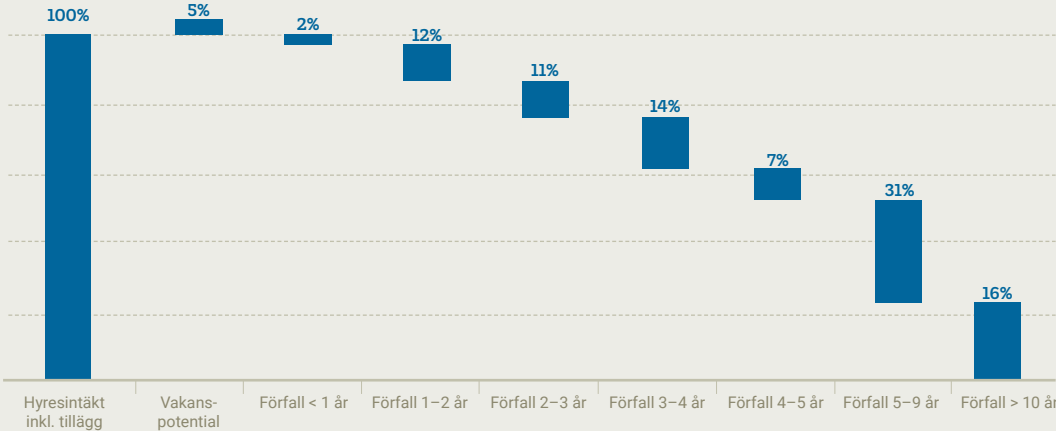


Kontraktuell årshyra inklusive tillägg¹

¹ Kontraktuell årshyra inklusive tillägg, fördelat på total yta inom beståndet.



Förfallostruktur
Kontraktuell årshyra kommersiella hyresgäster



VD har ordet

På rätt väg med nya finansiella mål

Allmänna läget

Mofast är i grunden ett stabilt fastighetsbolag. Bolaget har en delad portfölj av fina samhälls- och bostadsfastigheter med låga vakansgrader och en trygg lånestruktur. Genom vårt arbete de senaste åren med att sänka belåningsgraden, effektivisera driften och avyttra fastigheter som inte möter våra avkastningskrav, har vi dessutom successivt stärkt bolaget än mer.

Samtidigt fortsätter vi att investera strategiskt i vår portfölj för att skapa moderna, energieffektiva fastigheter som möter hyresgästers behov både idag och imorgon. Det här arbetet gör att jag uppfattar att Mofast idag är bra positionerat.

Som ett naturligt steg i den utvecklingen har vi även för avsikt att genomföra ett listbyte till Nasdaq First North Growth Market. En notering där bedöms ge bolaget en tydligare kvalitetsstämpel gentemot hyresgäster, samarbetspartners och säljare av fastigheter, samtidigt som ambitionen är att öka likviditeten i aktien och skapa ett större intresse från investerare och analytiker. Detta stärker förutsättningarna för att långsiktigt nå våra mål och skapa värde för våra aktieägare.

Nya finansiella mål och utdelningspolicy

Efter en strategisk översyn kan Mofast nu presentera nya finansiella mål som stärker vår inriktning mot ökad lönsamhet. Vi kommer framöver att sträva efter att öka förvaltningsresultatet per aktie med i genomsnitt 10 procent per år

över en konjunkturcykel och samtidigt leverera en avkastning på eget kapital som överstiger 10 procent under samma period. Detta vill vi uppnå samtidigt som vi har en långsiktig belåningsgrad under 50 procent och en räntetäckningsgrad som överstiger två gånger, detta för att dessutom möjliggöra stabilitet och handlingsutrymme för fortsatt utveckling.

Vi har även arbetat fram en ny utdelningspolicy där målsättningen framöver kommer att bli att dela ut 30–50 procent av förvaltningsresultatet efter skatt.

Ekonomiskt utfall

Koncernens hyresintäkter uppgick under kvartalet till 53,6 (55,4) Mkr. Hyresintäkterna minskar till följd av att Mofast avyttrat lågavkastande fastigheter enligt bolagets långsiktiga mål om att öka sin finansiella styrka. Under kvartalet har fastigheter motsvarande cirka 11 100 kvm frånträtt.

Driftnettot uppgick till 36,6 (33,7) Mkr och överskottsgraden uppgick till 68,3 (60,7) procent. Överskottsgradens utveckling visar att vi är på rätt väg. Förvaltningsresultatet ökade till 11,5 (1,8) Mkr, främst på grund av lägre räntekostnader, effektivare förvaltning och ett hårt arbete med utvecklingen av bolaget. Resultat för kvartalet före skatt landar på 0,2 (20) Mkr, främst på grund negativ värdeutveckling av våra fastigheter och derivatportfölj.

Transaktioner och värdering

Under kvartalet har Mofast avyttrat två fastigheter om totalt cirka 11 100 kvm (en samhällsfastighet och en bostadsfastighet). Efter kvartalets utgång har vi därtill även avträtt en mindre samhällsfastighet. Avyttringarna görs som ett led i vår strategi att avyttra lågavkastande fastigheter för att förbättra bolagets intjäning. Jag kan därtill meddela att fastigheterna sammantaget har sålts i linje med dess bokförda värde, vilket jag menar är ett styrkebesked.

Vi har under kvartalet även arbetat vidare med att stärka vår soliditet genom att sänka belåningen ytterligare. Detta har medfört att soliditeten ökat till 47,5 (43,8) procent och belåningsgraden minskat till 49,5 (55,7) procent. Som ett led av ovan har Mofast idag en räntetäckningsgrad om 1,7 (1,1) ggr. Med andra ord en kraftig förbättring av räntetäckningsgraden det senare året. Substansvärdet uppgick till 39,30 (38,60) kr/aktien.

Uthyrning, förvaltning och förädlning

Under kvartalet har vi fortsatt att investera i portföljen med investeringar om 7,9 (8,6) Mkr. Investeringarna syftar dels till att skapa bättre och mer ändamålsenliga fastigheter, dels till att minska energianvändningen och effektivisera driften. Vårt arbete med förlängningar och nytecknande av avtal fortsätter också och under kvartalet har ytterligare ett antal kontrakt tecknats. Detta gör att vår snittduration nu ligger på 5,6 år från tidigare 5,1 år.

Som en konsekvens av detta har förfallostrukturen förbättrats. Avtal som förfaller inom 10 år eller senare står nu för 15 procent av portföljen (har ökat från 11 procent), vilket skapar en bättre långsiktighet i verksamheten.

Finansiering

Under det första halvåret 2025 har 3-månader Stibor sjunkit från 2,54 procent till cirka 2,13 procent. Denna sänkning av räntan ger Mofast en direkt positiv resultateffekt för de lån som idag ligger med löpande ränta. Det skänker också Mofast en finansiell trygghet med ett generellt lägre ränteläge.

Vid kvartalets utgång uppgick kapitalbindning till 1,8 (1,5) år, räntebindningen till 0,6 (1,1) år och snitträntan till 3,8 procent, ned från 4,9 procent 2024.

Framtiden

Den positiva utvecklingen av våra nyckeltal visar att vi gör mycket som är rätt. Och dag för dag fortsätter vi arbetet för att vi ska nå våra nya uppsatta finansiella mål.

Jag ser nu fram mot en spännande höst där vi enträget ska fortsätta vårt arbete mot att öka Mofasts lönsamhet.

Stockholm, 7 augusti, 2025
Eric Fischbein, VD





Mål och strategi



Mål och strategi

Mofast AB (Publ) är ett på Spotlight noterat fastighetsbolag som äger, utvecklar och förvaltar samhälls- och bostadsfastigheter i attraktiva svenska tillväxtregioner.

Mofast mål

Övergripande mål

Mofasts övergripande mål är att generera en långsiktigt hög och stabil riskjusterad avkastning.

Finansiella mål

Följande finansiella mål är fastslagna med nya mål för förvaltningsresultat per aktie, avkastning på eget kapital samt belåningsgrad.

- Öka förvaltningsresultatet per aktie med 10 procent per år i genomsnitt över en konjunkturcykel.
- Avkastning på eget kapital ska överstiga 10 procent per år i genomsnitt över en konjunkturcykel.
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 2 gånger.
- Belåningsgraden ska långsiktigt understiga 50 procent.

Utdelningspolicy

- Utdelningen ska långsiktigt uppgå till minst 30 procent, och högst 50 procent av förvaltningsresultatet efter skatt.

Vår strategiska inriktning

Mofast tillväxt skall ske genom att:

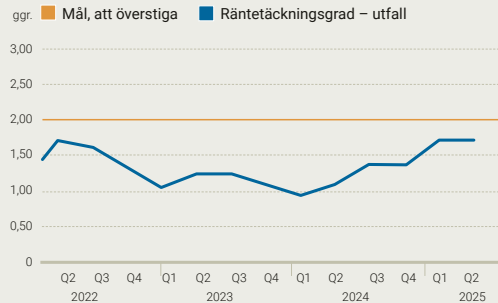
- Tillskapa nya bostäder inom befintligt bestånd i tillväxtorter.
- Utveckla och realisera projekt inom byggrättsportföljen.
- Förvärva bostads- och samhällsfastigheter med utvecklingspotential i attraktiva lägen.
- Avveckla icke strategiska fastighetsinnehav i syfte att frigöra medel och resurser till projektutveckling och förvärv.
- Realisera färdigställda projekt och återinvestera i befintligt och nytt bestånd.

Investerings & förvaltningsstrategi

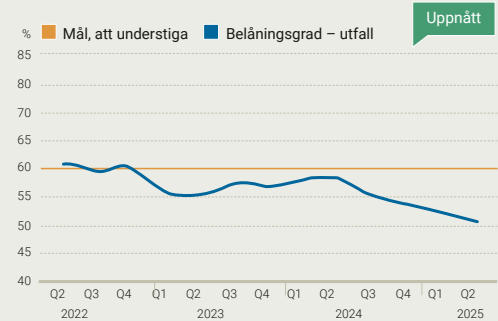
Våra investeringar ska ske med tydligt fokus på kassaflöde, förvaltningseffektivitet och utvecklingsmöjligheter inom segmenten samhällsfastigheter och bostadsfastigheter.

Mofast ska via egen professionell och engagerad organisation förvalta och förädla fastighetsbeståndet. Den tekniska förvaltningen utförs dels av egen personal men även av upphandlade samarbetspartners som assisterar med det löpande och planerade underhållet.

Räntetäckningsgrad



Belåningsgrad





Våra fastigheter





Våra fastigheter

Mofast är ett fastighetsbolag med säte i Stockholm som äger, utvecklar och förvaltar fastigheter inom segmenten samhällsfastigheter och bostadsfastigheter på den svenska fastighetsmarknaden. Mofasts kunder är privata omsorgsbolag, kommuner, landsting, myndigheter och privata hyresgäster. Fastighetsbeståndet finns över hela Sverige, med en betoning på attraktiva tillväxtregioner, särskilt i Mälardalen.

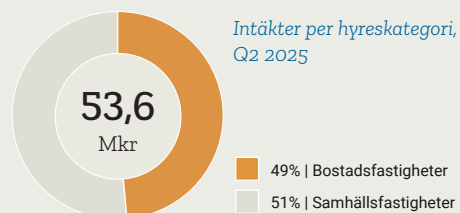
Fastighetsportfölj

Mofast fastighetsportfölj bestod per den 30 juni 2025 av 67 samhälls- och bostadsfastigheter. Portföljen har ett geografiskt fokus mot Mälardalen och är balanserad sett till intäktsfördelningen mellan de två segmenten.

Genom om- och tillbyggnationer identifierar vi outnyttjade ytor i våra fastigheter som vi förvandlar till attraktiva lägenheter och lokaler. Dessa investeringar syftar till att öka intäkterna samtidigt som vi ökar den uthyrningsbara arean. Vi är engagerade i projektutveckling och tillvaratar möjligheter i utvecklingsbara områden för att skapa ytterligare värde för alla intressenter, såväl hyresgäst som kommun och aktieägare.

Hyresgäster

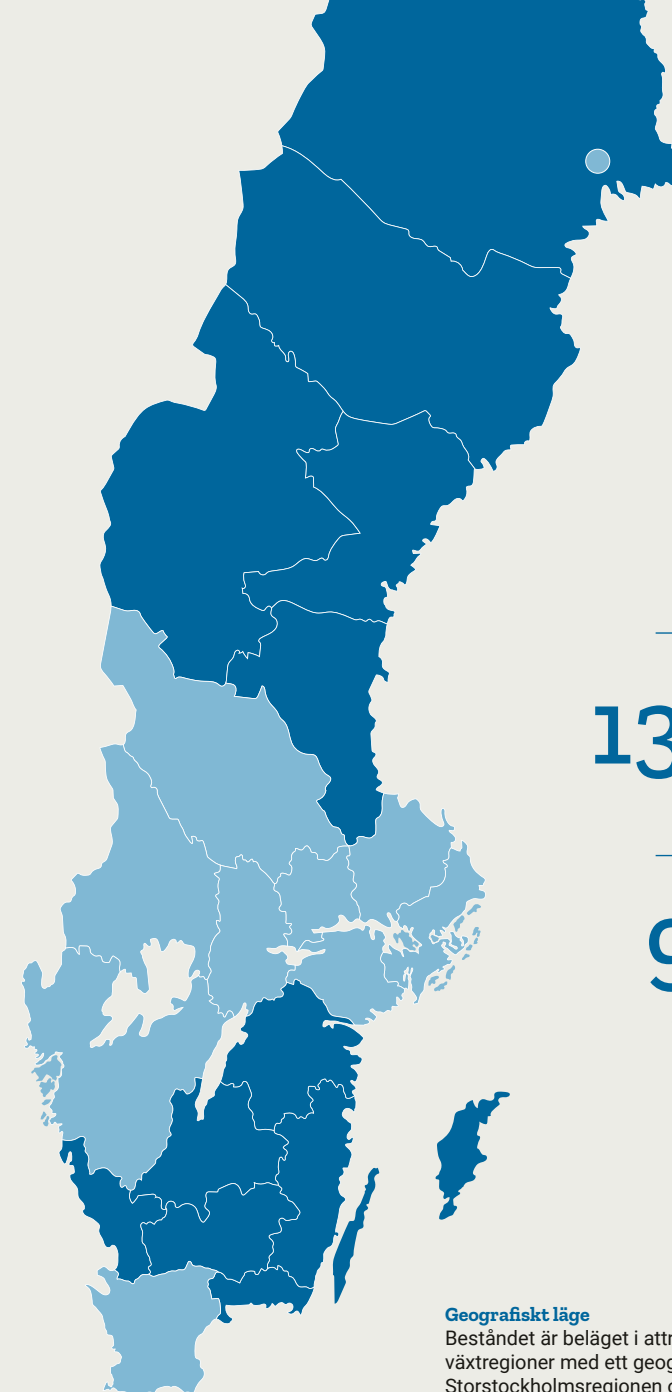
Vi har en stark relation med våra hyresgäster och strävar alltid efter att möta deras behov och önskemål. Våra hyresintäkter fördelar sig mellan hyresbostäder, kommuner, landsting, regioner och övriga samhällsfastighetshyresgäster från ett bestånd som omfattar nästan 1 400 hyresavtal, fördelat på drygt 134 000 kvadratmeter uthyrbar yta.



Samhällsfastigheter

Mofasts portfölj omfattar per den 30 juni 2025 60 samhällsfastigheter med en geografisk spridning över Sverige. Dessa fastigheter är huvudsakligen multifunktionshus, vilket ger oss flexibilitet att snabbt möta våra hyresgästers behov och anpassa oss till olika verksamheter. Våra samhällsfastigheter rymmer bland annat LSS-boenden, HVB-hem, äldreomsorg, bibliotek, vårdcentral och skolor.

Genom nära och regelbunden kontakt med våra hyresgäster kan vi identifiera deras behov och omsätta dem i kloka investeringar och långsiktiga hyresavtal, vilket leder till ökade hyresintäkter, alternativt lägre driftkostnader. Den genomsnittliga hyresdurationen för våra samhällsfastigheter är 5,6 (5,1) år.



Geografiskt läge

Beståndet är beläget i attraktiva svenska tillväxtregioner med ett geografiskt fokus mot Storstockholmsregionen och Mälardalen.

■ Här finns våra fastigheter

67
Antal fastigheter

134 967
Uthyrningsbar area i kvm

95,8%
Genomsnittlig uthyrningsgrad
Q2 2025

Vi är engagerade i att upprätthålla hög kvalitet och service för våra hyresgäster för att möta den ökade efterfrågan och kraven från både kommuner och privata aktörer.

Bostadsfastigheter

Mofasts bostadsfastigheter är strategiskt belägna i starka orter med potential för låg vakansgrad, hyrestillväxt och stabilitet över tid. Vårt bostadsbestånd omfattar 7 fastigheter med 46 lägenheter i Stockholm, 872 lägenheter i Södertälje, 45 lägenheter i Uppsala och 125 lägenheter i Flen.

Projektutveckling

Projektutveckling är en strategiskt viktig del av Mofast verksamhet även om värdet av byggrättsportföljen i stort ej har beaktats i balansräkningen. Vi arbetar aktivt med att tillskapa ytterligare byggrätter inom befintligt bestånd genom att både driva detaljplaneprocesser och söka direktanvisningar. I samband med renoveringsprojekt, såsom stambyten och dräneringsarbeten har vi också tillskapat ytterligare lägenheter och uthyrbar area. Utvecklingsarbetet är ett långsiktigt arbete som kräver uthållighet och ger oss

möjligheten att utöka vårt fastighetsbestånd med ytterligare 23 200 kvadratmeter över tid.

Vårt arbete syftar till att över tid lyfta fram Bolagets dolda värden. Vi strävar efter att välja byggnadssätt och utformning som är klimatsmarta och lever upp till samhällets krav på hållbarhet. Inga kortsiktiga vinster får uppstå till priset av negativa hållbarhetskonskvenser. Genom att skapa ytterligare uthyrbar area och genomföra standardhöjande åtgärder har vi en betydande förädlingspotential som kan förbättra vårt driftnetto och generera en positiv värdeförändring över tid.

Hållbarhet

I vår roll som fastighetsägare och fastighetsutvecklare är det viktigt att ha med hållbarhetsaspekten i varje del av verksamheten. Vi är en samhällsaktör med ambitionen att genom vår verksamhet bidra till en långsiktig miljö- och samhällsmässig hållbarhet.

Vi ställer krav på oss själva, våra hyresgäster och våra leverantörer för att minska utsläppen på sikt i enlighet med samhällets behov. Det kräver ett långsiktigt och strukturerat arbete som innefattar både effektiviseringar och nya hållbara arbetssätt.

Med detta som utgångspunkt har vi upprättat en affärs- och hållbarhetspolicy som ska ligga till grund för vårt långsiktiga arbete inom ESG. Vårt arbete kommer att bedrivas utifrån socioekonomiska, miljömässiga och organisatoriska aspekter, samt med fokus på vårt fastighetsbestånd och vår verksamhet. Fokus kommer även att ligga på att kontinuerligt utvärdera och anpassa våra strategier för att säkerställa att vi uppfyller och överträffar våra mål inom ESG-området.

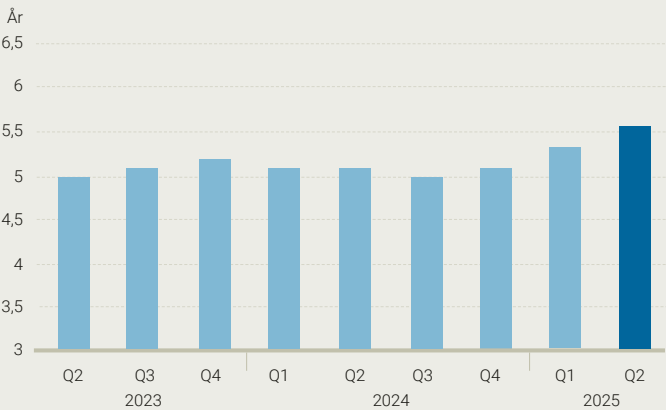
Inom fastighetsbeståndet ska det kontinuerligt finnas goda projektutvecklingsmöjligheter som över tid kommer addera värde och intäkt till portföljen.



23 200

kvm totalt i projektportföljen

WAULT – Koncernens viktade hyresduration inom det kommersiella fastighetsbeståndet



De 5 största hyresgästerna per 30 juni 2025

Namn	Kontraktshyra inkl tillägg*, Mkr	Antal avtal	% av totala hyresintäkter
Ambea AB	15,1	10	7
Flens Kommun	11,8	12	6
Haninge Kommun	6,6	2	3
Stockholm Kommun	5,9	5	3
Frösunda Omsorg AB	4,0	3	2
Totalt 5 största hyresgästerna	43,4		21
Övriga samhällsfastigheter	54,0		27
Bostadshyresgäster	104,6		52
Totalt	202,0		100

*Kontraktuell årshyra inklusive tillägg, fördelat på total yta inom beståndet.





Finansavsnitt



Finansiell information

Fastighetsvärdering & redovisningsprinciper

Vi värderar våra fastigheter löpande genom externa, auktoriserade fastighetsvärderare. Värderingen görs enligt IFRS och baseras på det faktiska marknadsvärdet, vilket den 30 juni 2025 uppgick till 2,8 Mdkr.

Kapitalstruktur

Mofast finansierar verksamheten dels genom eget kapital, dels genom skulder hos kreditinstitut respektive svenska affärsbanker. Mofast hade per balansdagen 30 juni 2025 ett eget kapital om 1 383,4 Mkr och räntebärande skulder om 1 397,7 Mkr.

Finansiering

Bolaget hade per den 30 juni 2025 en belåningsgrad om 49,5 procent, vilket understiger bolagets finansiella riskbegränsning om maximalt 50 procent belåningsgrad. Soliditeten uppgick till 47,5 procent, vilket överstiger den finansiella riskbegränsningen om 30 procent.

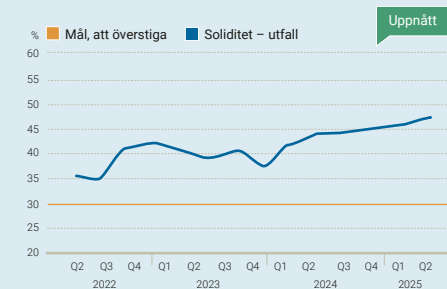
Ränte- och kapitalbindning

Bolagets kapitalbindning uppgick till 1,8 år och bolagets räntebindning till 0,6 år per den 30 juni 2025.

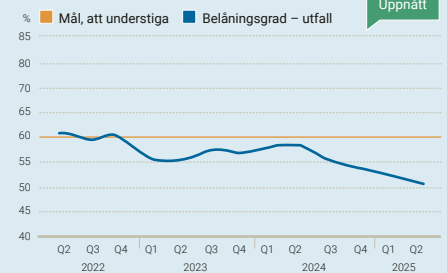
Räntekostnad

Bolagets skuldportfölj är räntesäkrad till knappt 51 procent. Genomsnittsräntan uppgick till 3,8 (4,9) procent.

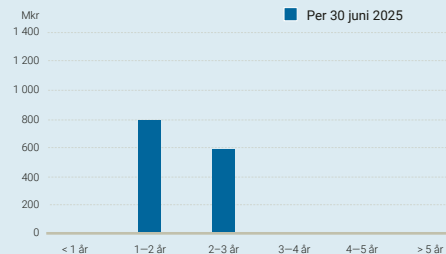
Soliditet



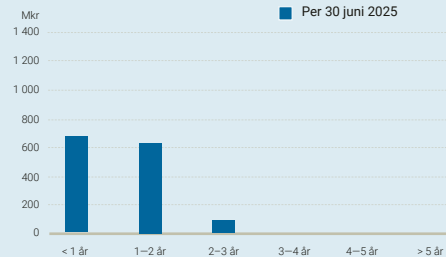
Belåningsgrad



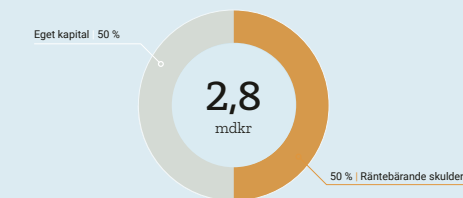
Kapitalbindning



Räntebindning



Kapitalstruktur



Marknadsvärde



Kommentarer till koncernens resultaträkning

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter för kvartalet uppgick till 53,6 (55,5) Mkr. Intäktsminskningen är hänförlig till det minskade fastighetsbeståndet, samt tomställda ytor i samband med planerade transaktioner.

Driftnetto

Koncernens driftnetto för kvartalet uppgår till 36,6 (33,7) Mkr. Ökningen beror främst på effektivare förvaltning samt lägre kostnader för underhåll, reparationer samt taxebundna kostnader. Överskottsgraden uppgick till 68,3 (60,7) procent.

Fastighetskostnader

Koncernens fastighetskostnader för kvartalet uppgick till 17,0 (21,8) Mkr. Av fastighetskostnader utgjorde driftskostnader 13,5 (13,2) Mkr, underhållskostnader 2,8 (7,7) Mkr och fastighets-skatt 0,7 (0,9) Mkr. Driftskostnaderna minskade till följd av det minskade fastighetsbeståndet. Underhållskostnaderna minskade till följd av lägre kostnader för underhåll och reparationer. I driftskostnaderna ingår taxebundna kostnader såsom el, vatten och värme vilka varit lägre till

följd av en mild vinter. I enlighet med villkoren i vissa hyresavtal debiteras hyresgästerna de taxebundna kostnaderna för den hyrda lokalen. Debiteringen sker som regel löpande efter en schablon med senare avräkning mot faktisk förbrukning.

Central administration

Central administration innefattar kostnader för koncernledning, koncerngemensamma funktioner, IT, IR, ekonomisk förvaltning samt revision och uppgick till 7,8 (8,0) Mkr för kvartalet, motsvarande 14,6 (14,4) procent av intäkterna. Perioden belastas med dubbla kostnader för tidigare CFO samt uppstartskostnader vid byte av ekonomifunktion.

Finansiella intäkter och kostnader

Koncernens finansiella intäkter och kostnader för kvartalet uppgick till -16,1 (-23,1) Mkr. Kostnadsminskningen förklaras av amortering i samband med avyttringar samt amorteringar som gjorts på de kvarvarande räntebärande skulderna samt lägre räntekostnader. Den genomsnittliga räntan, exklusive uppläggningskostnader, uppgick på

balansdagen till 3,8 (4,9) procent. Kapitalbindning uppgick till 1,8 (1,5) år och räntebindningen uppgick till 0,6 (1,1) år.

Nyttjanderättskostnader tomträtter

Koncernen redovisar nyttjanderättskostnader för tomträtter om 0,2 (0,2) Mkr. Tomträtter redovisas enligt IFRS 16 och utgifter för tomträttsavgälder hanteras därför som en finansiell kostnad i koncernens resultaträkning. Minskningen av kostnaden är hänförlig till avyttrade fastigheter med tillhörande tomträtter.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Bolaget redovisar orealiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter om -9,2 (17,3) Mkr. Bolaget redovisar realiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheterna om 1,0 (-1,2) Mkr. De realiserade värdeförändringarna avser differensen mellan upptaget marknadsvärde i senaste kvartalsrapporten och försäljningspriset, samt tillkommande försäljningskostnader för fastigheter som frånträtts tidigare perioder.

Värdeförändring finansiella instrument

Omvärderingseffekten hänförlig till finansiella instrument uppgick till -3,0 (2,2) Mkr och är hänförlig till negativa värdeförändringar på räntederivat.

Förvaltningsresultat

Koncernens förvaltningsresultat för kvartalet uppgår till 11,5 (1,8) Mkr. Det högre förvaltningsresultatet är hänförligt till högre driftsnetto samt lägre finansiell kostnad.

Resultat före skatt

Koncernen redovisar ett resultat före skatt om 0,2 (20,1) Mkr för kvartalet. Förändringen är främst hänförligt till värdeförändringarna på fastigheterna.

Skatt

Koncernen redovisar en förändring av uppskjuten skatt om -0,3 (-4,1) Mkr för kvartalet. Kostnaden för uppskjuten skatt är hänförlig till skattemässiga avskrivningar på koncernens förvaltningsfastigheter samt orealiserade värdeförändringar av de finansiella instrumenten.

Kommentarer till koncernens balansräkning

Förvaltningsfastigheter

Koncernen redovisar ett fastighetsvärde om 2 825,1 (2 967,3) Mkr. Minskningen av fastighetsvärdet är primärt hänförligt till avyttrade fastigheter.

Nyttjanderättstillgångar

Koncernen redovisar tomträtter enligt IFRS 16 – Leasingavtal, vilket innebär att värdet av koncernens tomrättsavtal redovisas som en tillgång respektive skuld i koncernens balansräkning. Även leasingavtal för bilar och lokalhyresavtal redovisas enligt IFRS 16 – Leasingavtal. Per balansdagen redovisar koncernen nyttjanderättstillgångar om 9,1 (9,9) Mkr. Minskningen beror på att bolaget avslutat leasingavtal för bilar.

Övriga kortfristiga fordringar

Koncernen redovisar övriga kortfristiga fordringar om 34,5 (88,0) Mkr. Minskningen är primärt hänförlig till lägenheter som innehafts för avyttring i flerbostadsfastigheter som tidigare avyttrats till bostadsrättsföreningar.

Likvida medel

Per balansdagen uppgår koncernens likvida medel till 37,2 (73,1) Mkr.

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per balansdagen 30:e juni 2025 till 1 383,4 Mkr, vilket motsvarar ett långsiktigt substansvärde per aktie om 39,3 (38,6) kr. Per balansdagen den 31:a december 2024 uppgick bolagets egna kapital till 1 384,0 Mkr. Förändringen under perioden är hänförlig till periodens resultat om -0,6 Mkr. Soliditeten uppgick till 47,5 (43,8) procent.

Uppskjuten skatteskuld

Bolaget redovisar en uppskjuten skatt om 55,4 (42,4) Mkr per balansdagen. Den uppskjutna skatten är hänförlig till temporära skillnader på fastighetsinvesteringar om 56,4 Mkr, skillnader mellan bokfört värde och skattemässigt värde på finansiella derivatinstrument om -1,2 Mkr, samt uppskjuten skatt på obeskattade reserver i koncernföretag om 0,2 Mkr.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 1 397,7 (1 652,2) Mkr. Minskningen är hänförlig till amortering av de räntebärande skulderna främst på grund av avyttringar av fastigheter. Räntebärande skulder har erhållits från nordiska banker och säkerställs huvudsakligen med pantbrev i fastigheter samt aktiepant.

På bokslutsdagen uppgick koncernens belåningsgrad till 49,5 (55,7) procent.

Derivatinstrument

Bolagets finansiella derivatinstrument utgörs av räntederivat. Totala volymen utestående räntederivat, där bolaget betalar fast ränta och erhåller rörlig ränta, uppgår till 355 (355) Mkr. Räntederivat värderas genom diskontering av framtida kassaflöden till nuvärden. Uppkomna under- eller övervärden för räntederivat, som återspeglar hur koncernens säkrade räntor förhåller sig till marknadsräntan på balansdagen, redovisas i balansräkningen respektive som värdeförändring finansiella instrument i resultaträkningen.

Värdet av derivatportföljen uppgick till -6,1 (1,1) Mkr per 30 juni 2025.

Leasingskulder

Koncernen redovisar tomträtter enligt IFRS 16 – Leasingavtal, vilket innebär att värdet av koncernens tomrättsavtal redovisas som en tillgång respektive skuld i koncernens balansräkning. Även leasingavtal för bilar och lokalhyresavtal redovisas enligt IFRS 16 – Leasingavtal. Den 30 juni 2025 var koncernens leasingskuld för tomträtter om 9,2 (9,8) Mkr. Minskningen beror på att bolaget avslutat leasingavtal för bilar.

Aktuell skatteskuld

Den aktuella skatteskulden per 30 juni 2025 var 2,4 (3,3) Mkr. Skatteskulden består av fastighets-skatt samt inkomstskatt.

Koncernens resultaträkning

<i>Belopp i tusentals kronor, Tkr</i>	2025 apr–jun	2024 apr–jun	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024 jan–dec
Hysesintäkter	53 580	55 477	110 161	111 616	220 880
Fastighetskostnader	-17 010	-21 808	-40 505	-49 077	-92 132
Driftnetto	36 570	33 669	69 656	62 539	128 748
Central administration	-7 837	-7 995	-15 730	-15 009	-27 122
Förvärvs- och avyttringskostnader	-940	-498	-940	-498	-541
Finansiella intäkter	1 048	1 142	1 149	2 168	3 593
Finansiella kostnader	-17 144	-24 241	-32 034	-48 560	-88 614
Nyttjanderättskostnader, tomträtter	-211	-239	-477	-523	-1 084
Förvaltningsresultat	11 486	1 836	21 624	115	14 980
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-9 226	17 266	-12 538	17 266	28 731
Realiserade värdeförändringar fastigheter	962	-1 235	-5 331	-5 259	-2 882
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument	-3 015	2 190	-2 194	-1 346	-6 346
Resultat före skatt	207	20 058	1 560	10 777	34 482
Uppskjuten skatt	-298	-4 077	-2 173	-5 035	-15 879
Aktuell skatt	-	-945	-	-945	-9 052
Periodens resultat	-91	15 036	-613	4 797	9 551

Koncernens balansräkning

Belopp i tusentals kronor, Tkr	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024	Belopp i tusentals kronor, Tkr	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Tillgångar				Eget kapital och skulder			
Förvaltningsfastigheter	2 825 051	2 967 310	2 948 758	Aktiekapital	36 798	36 798	36 798
Nyttjanderättstillgångar	9 109	9 899	9 927	Övrigt tillskjutet kapital	1 510 697	1 510 697	1 510 697
Finansiella derivatinstrument	-	1 081	-	Balanserade vinstmedel	-163 490	-173 042	-173 042
Övriga anläggningstillgångar	84	155	117	Periodens resultat	-613	4 797	9 551
Summa anläggningstillgångar	2 834 245	2 978 445	2 958 802	SUMMA EGET KAPITAL	1 383 392	1 379 251	1 384 006
Hysesfordringar	1 466	4 779	5 532	Uppskjuten skatteskuld	55 419	42 402	53 246
Övriga kortfristiga fordringar	34 496	88 019	74 405	Långfristiga räntebärande skulder	1 390 715	1 115 031	1 400 961
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 693	8 179	3 421	Långfristiga leasingskulder	8 357	8 056	8 091
Likvida medel	37 175	73 130	35 541	Finansiella derivatinstrument	6 114	-	3 920
Summa omsättningstillgångar	76 829	174 107	118 900	Summa långfristiga skulder	1 460 607	1 165 489	1 466 218
SUMMA TILLGÅNGAR	2 911 074	3 152 552	3 077 702	Kortfristiga räntebärande skulder	6 997	537 142	155 537
				Kortfristiga leasingskulder	808	1 770	1 793
				Leverantörsskulder	10 612	13 429	9 007
				Aktuell skatteskuld	2 437	3 261	8 081
				Förskott från kunder	873	129	363
				Övriga kortfristiga skulder	6 183	5 778	4 961
				Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 165	46 303	47 737
				Summa kortfristiga skulder	67 075	607 812	227 479
				Summa skulder	1 527 682	1 773 301	1 693 697
				SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 911 074	3 152 552	3 077 702



Koncernens kassaflödesanalys

<i>Belopp i tusentals kronor, Tkr</i>	2025 apr–jun	2024 apr–jun	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024 jan–dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	11 486	1 836	21 624	115	14 980
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	528	2 868	1 116	-1 003	-1 166
Betald inkomstskatt	-1 523	-1 657	-5 644	-11 791	-15 077
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	10 491	3 047	17 096	-12 679	-1 263
Förändring av rörelsefordringar	13 307	9 198	43 259	21 399	81 450
Förändring av rörelseskulder	-1 450	3 290	-4 290	6 304	3 706
Kassaflöde från den löpande verksamheten	22 349	15 535	56 066	15 024	83 893
Investeringsverksamheten					
Investering i förvaltningsfastigheter	-7 896	-8 580	-20 246	-11 396	-32 724
Direktförvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-
Försäljning av förvaltningsfastigheter	49 976	15 167	50 739	15 167	26 321
Kassaflöde från investeringsverksamheten	42 080	6 587	30 493	3 771	-6 403
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	-	95 197	-	95 197	95 197
Upptagna lån	-	16 940	75 000	16 940	16 940
Amortering och lösen av lån	-44 373	-89 758	-159 925	-96 337	-192 621
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-44 373	22 379	-84 925	15 800	-80 484
Periodens kassaflöde	20 056	44 501	1 634	34 595	-2 994
Likvida medel vid periodens ingång	17 119	28 629	35 541	38 535	38 535
Likvida medel vid periodens utgång	37 175	73 130	37 175	73 130	35 541

Moderbolagets resultaträkning

<i>Belopp i tusentals kronor, Tkr</i>	2025 apr–jun	2024 apr–jun	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024 jan–dec
Nettoomsättning	7 864	9 068	13 732	15 652	25 933
Övriga externa kostnader	-4 944	-6 107	-8 572	-9 347	-15 089
Personalkostnader	-2 761	-2 594	-4 876	-5 108	-9 866
Rörelseresultat	159	367	284	1 197	978
Resultat från andelar i koncernföretag	1	-	-	-	-58 104
Finansiella intäkter	0	219	-	219	37 769
Finansiella kostnader	-25	863	-45	-13	-14
Resultat före skatt	134	1 449	240	1 403	-19 371
Bokslutsdisposition	-	-	-	-	995
Skatt	-	-414	-	-414	-414
Periodens resultat	134	1 034	240	988	-18 790



Moderbolagets balansräkning

Belopp i tusentals kronor, Tkr	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Tillgångar			
Andelar i dotterbolag	79 162	83 241	79 162
Fordringar hos dotterbolag	1 173 792	1 149 045	1 129 163
Summa anläggningstillgångar	1 252 954	1 232 286	1 208 325
Fordringar hos dotterbolag	-	1 120	39 386
Övriga kortfristiga fordringar	536	26	35
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	729	1 485	798
Likvida medel	-	39 774	3 129
Summa omsättningstillgångar	1 265	42 405	43 348
SUMMA TILLGÅNGAR	1 254 219	1 274 690	1 251 673

Belopp i tusentals kronor, Tkr	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital	36 798	36 798	36 798
Övrigt tillskjutet kapital	1 495 999	1 495 999	1 495 999
Balanserade vinstmedel	-286 023	-267 233	-267 233
Periodens resultat	240	988	-18 790
SUMMA EGET KAPITAL	1 247 014	1 266 552	1 246 774
Leverantörsskulder	2 390	3 533	409
Aktuell skatteskuld	-	687	741
Övriga kortfristiga skulder	2 434	1 659	1 105
Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	2 381	2 259	2 644
Summa kortfristiga skulder	7 205	8 138	4 899
Summa skulder	7 205	8 138	4 899
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 254 219	1 274 690	1 251 673

Aktien

Mofasts aktie handlas på Spotlight Stock Market under kortnamn MOFAST. Aktiekursen per den 30 juni 2025 uppgick till 14,0 kr/aktie och substansvärdet per aktie uppgick vid samma datum till 39,3 kr/aktie.

Kortnamn: MOFAST

Handelsplats: Spotlight Stock Market

ISIN-kod aktie: SE0012596120

Aktiekapitalets utveckling

Namn	Händelse	Teckningskurs	Ökning/minskning av antal aktier	Ökning/minskning av aktiekapital	Aktiekapital	Antal Aktier	Kvotvärde
September 2017	Nybildning		500 000	500 000	500 000	500 000	1
Juni 2019	Nyemission	99,75	2 000 000	2 000 000	2 500 000	2 500 000	1
Juni 2019	Minskning		-500 000	-500 000	2 000 000	2 000 000	1
Februari 2020	Nyemission	100,00	3 850 000	3 850 000	5 850 000	5 850 000	1
Januari 2021	Nyemission	99,54	1 707 856	1 707 856	7 557 856	7 557 856	1
Februari 2022	Nyemission	97,22	514 296	514 296	8 072 152	8 072 152	1
Februari 2022	Nyemission	97,44	974 958	974 958	9 047 110	9 047 110	1
Februari 2022	Nyemission	102,00	2 754 899	2 754 899	11 802 009	11 802 009	1
November 2022	Nyemission	44,95	6 035 231	6 035 231	17 837 240	17 837 240	1
December 2022	Nyemission	44,95	562 000	562 000	18 399 240	18 399 240	1
Mars 2024	Nyemission	8,15	18 399 240	18 399 240	36 798 480	36 798 480	1

Aktiekapitalets utveckling
Ovanstående tabell sammanfattar den historiska utvecklingen för Mofasts aktiekapital sedan registreringen hos Bolagsverket den 8 september 2017.

Aktiekapital och antal aktier
Aktiekapitalet i Mofast uppgick den 30 juni 2025 till 36 798 480 kr. Antalet aktier uppgick till 36 798 480. Aktiens kvotvärde uppgår till 1 krona. Samtliga aktier är av ett och samma slag.

Utdelning
Utdelningen ska långsiktigt uppgå till minst 30 procent och högst 50 procent av förvaltningsresultatet efter skatt.

Aktierelaterade nycketal

	2025 apr–jun	2024 apr–jun	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024 jan–dec
Resultat per aktie, kr	0,0	0,4	0,0	0,2	0,3
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,3	0,0	0,6	0,0	0,5
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	39,3	38,6	39,3	38,6	39,1
Antal utestående aktier per balansdagen	36 798 480	36 798 480	36 798 480	36 798 480	36 798 480
Genomsnittligt antal utestående aktier	36 798 480	36 798 480	36 798 480	28 003 239	32 424 890

De 10 största aktieägarna i Mofast

Namn	Antal Aktier	Ägarandel
Anders Ivarsson Aktiebolag	15 493 798	42,1%
Rplim Fastighets AB	4 559 478	12,4%
Avanza Pension	1 523 265	4,1%
Von Euler & Partners	1 125 780	3,1%
Mats Ivarsson	989 932	2,7%
JRS Asset Management AB	829 912	2,3%
Futur Pension	525 888	1,4%
Berkway AB	492 482	1,3%
Jontef Holding AB	475 012	1,3%
Tor-Leif Ivarsson	461 000	1,3%
Övriga	10 321 933	28,0%
Summa	36 798 480	100,0%

Källa: Euroclear, utdrag per 30 juni 2025

Övrig information



Transaktioner med närstående

MAQS Advokatbyrå, där Mofasts ordförande Jonas Blomquist är delägare, har under kvartalet fakturerat bolaget 1,4 miljoner kronor (0,5) för juridisk konsultation. Transaktioner med närstående har ingåtts på marknadsmässiga grunder och till marknadsmässiga villkor.

Risker och osäkerhetsfaktorer

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 2024 på sidorna 24–28.

Granskning av rapporten

Rapporten har ej varit föremål för revisorernas granskning.

Framåtriktad information

Vissa poster inom denna rapport är av framåtriktad 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.

Kommande informationstillfällen

Delårsrapport Q3 2025	2025-11-06
Bokslutskommuniké 2025	2026-02-12

På Mofast webbplats, www.mofastab.se, finns möjlighet att ladda ned och prenumerera på pressmeddelanden och finansiella rapporter.

För ytterligare information

VD, Eric Fischbein, 0708 55 05 00

Nyckeltal	Definition
Soliditet	Eget kapital dividerat med balansomslutningen.
Belåningsgrad	Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde.
Driftnetto	Skillnaden mellan intäkter och driftkostnader från fastighetsförvaltning.
Överskottsgrad	Andelen av driftnettot i förhållande till de totala intäkterna från fastighetsförvaltning.
Räntetäckningsgrad	Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.
Långsiktigt substansvärde	Eget kapital med återläggning för derivat och uppskjuten skatt.
Balansomslutning	Det totala värdet av ett företags tillgångar eller skulder vid en given tidpunkt
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.
Fastighet	Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.
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 bostadsfastigheter, eller samhällsfastigheter



Styrelsens och VDs undertecknande

Styrelsen och Verkställande Direktören försäkrar att halvårsrapporten, såvitt de känner till, ger en rättvisande översikt av bolagets verksamhet, ställning och resultat.

Stockholm den 7 augusti 2025

Jonas Blomquist

Ordförande

Tor-Leif Ivarsson

Styrelseledamot

Magnus Malm

Styrelseledamot

Malcolm Lidbeck

Styrelseledamot

Eric Fischbein

VD

Mofast AB (Publ)

Organisationsnummer 559124-6052



Mofast AB (Publ) är ett på Spotlight noterat fastighetsbolag som äger, utvecklar och förvaltar samhälls- och bostadsfastigheter i attraktiva svenska tillväxtregioner.

mofast