

januari – juni 2026

Halvårsrapport Q2

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





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 koncentrerat till Stockholmsområdet. 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: 28 st

Fastighetsvärde: 2,0 Mdkr

Uthyrningsbar area: 80 321 kvm



Innehåll

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

Q2 2026

Hyresintäkter, Mkr

44,4

(53,6)

Driftnetto, Mkr

30,5

(36,6)

Förvaltningsresultat, Mkr

10,1

(11,5)

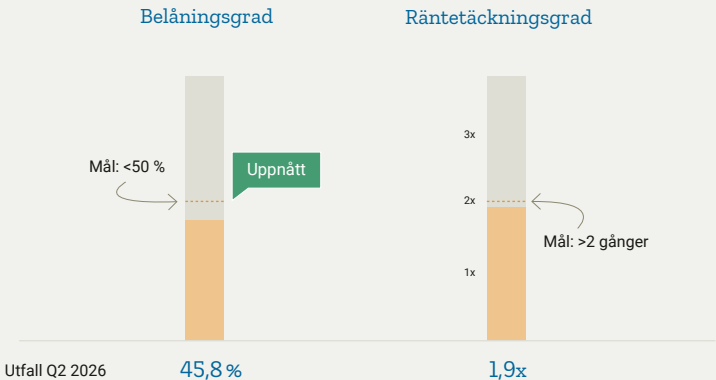
Resultat före skatt, Mkr

132,9

(0,2)

Perioden i sammandrag

Mål och finansiella riskbegränsningar



Perioden april – juni 2026

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 44,4 Mkr (53,6).
- Driftnettot under perioden uppgick till 30,5 Mkr (36,6).
- Periodens förvaltningsresultat uppgick till 10,1 Mkr (11,5).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 132,9 Mkr (0,2).

Perioden januari – juni 2026

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 96,0 Mkr (110,2).
- Driftnettot under perioden uppgick till 60,1 Mkr (69,7).
- Periodens förvaltningsresultat uppgick till 19,6 Mkr (21,6).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 147,8 Mkr (1,6).

”I juli gjorde bolaget en utdelning om totalt 18 399 240 kronor, vilket motsvarade en utdelning om 50 öre per aktie. Detta är den första utdelningen för bolaget sedan ett antal år tillbaka men följer bolagets nya utdelningspolicy.”

Eric Fischbein, VD

Händelser under perioden

- Under kvartalet har Mofast avyttrat tre fastigheter om totalt 4 538 kvm till ett värde om 172,4 Mkr vilket är 37,2 Mkr högre än bokfört värde.
- Under kvartalet har Mofast förlängt ett lån med en nordisk bank om totalt 320 Mkr, lånet löper på 3 år till marknadsmässiga villkor.
- Under kvartalet har Episurf Medical AB (Publ) tillträtt den portfölj av 36 samhällsfastigheter som tidigare kommunicerats. Försäljningen skedde till ett pris motsvarande 697 Msek med sedvanlig avdrag för latent skatt. Mofast har erhållit 1 711 111 111 aktier som delbetalning. Därtill har Mofat erhållit 169,3 Msek i konvertibler. Värdet av dessa redovisas i bolagets balansräkning.

Händelser efter periodens slut

- Inga händelser efter periodens slut.

Nyckeltal

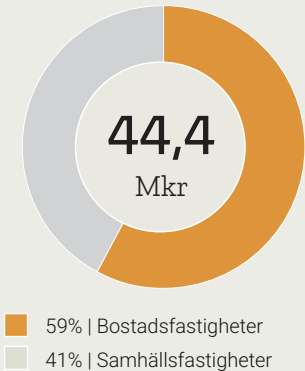
Fastighetsrelaterade nyckeltal	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Antal fastigheter	28	67	28	67	66
Fastigheternas marknadsvärde, Tkr	2 040 171	2 825 051	2 040 171	2 825 051	2 863 740
Uthyrningsbar area, kvm*	80 321	134 967	80 321	134 967	134 386
- Samhällsfastigheter	14 098	57 548	14 098	57 548	56 967
- Bostadsfastigheter	66 223	77 419	66 223	77 419	77 419

*Fastigheter som ej varit ägda under hela kvartalet exkluderas.

Finansiella nyckeltal	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Hyesintäkter, Tkr	44 371	53 580	96 013	110 161	213 563
Driftnetto, Tkr	30 509	36 570	60 100	69 656	131 910
Förvaltningsresultat, Tkr	10 134	11 486	19 616	21 624	44 893
Soliditet, %	57,9%	47,5%	57,9%	47,5%	47,8%
Belåningsgrad, %	45,8%	49,5%	45,8%	49,5%	48,7%
Räntetekningsgrad, ggr	1,9	1,7	1,8	1,7	1,8
Långsiktigt substansvärde	1 430 308	1 444 926	1 430 308	1 444 926	1 466 314
Substansvärde inklusive finansiell tillgång i Episurf (aktier och konvertibler)	1 591 113	1 444 926	1 591 113	1 444 926	1 466 314

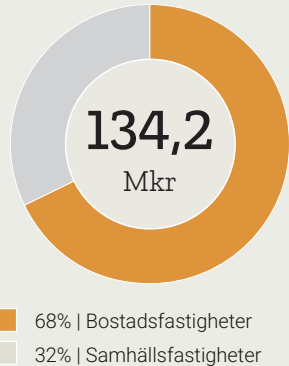
Aktierelaterade nyckeltal	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Resultat per aktie, kr	4,0	0,0	4,2	0,0	0,5
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,3	0,3	0,5	0,6	1,2
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	38,9	39,3	38,9	39,3	39,8
Substansvärde inklusive finansiell tillgång i Episurf (aktier och konvertibler) per aktie, kr	43,2	39,3	43,2	39,3	39,8
Antal utestående aktier per balansdagen, st	36 798 480	36 798 480	36 798 480	36 798 480	36 798 480
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	36 798 480	36 798 480	36 798 480	36 798 480	36 798 480

Intäkter per hyreskategori, Q2 2026

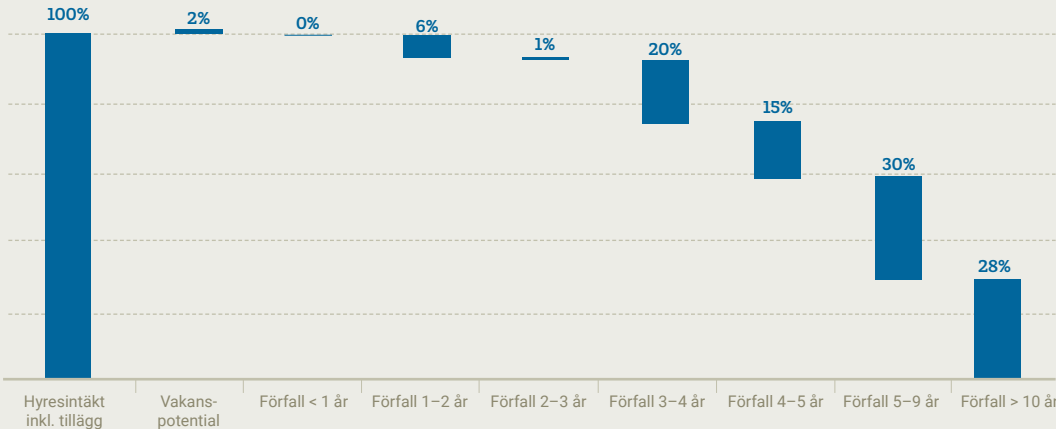


Kontraktuell årshyra inklusive tillägg¹

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



Förfallostruktur
Kontraktuell årshyra kommersiella hyresgäster



VD har ordet

Händelserik tid

Verksamheten

Under kvartalet har Episurf Medical (Publ) enligt tidigare information tillträtt den portfölj av samhällsfastigheter som förvärvades under Q1. Det faktiska tillträdet skedde den 18 maj 2026. Som en konsekvens av detta har bolagets i princip samtliga nyckeltal stärks vilket framgår nedan och vidare i rapporten.

Utvecklingen av portföljen fortsätter enligt plan och under kvartalet har vi investerat 9,4 (7,9) Mkr i fastigheterna.

Vår snittduration i samhällsportföljen ligger på 6,7 (5,6) år vid kvartalets utgång. Avtal som förfaller inom 10 år eller senare står nu för 28 procent av portföljen.

Vid kvartalets utgång har vi en ekonomisk uthyrningsgrad om 96,7 (95) procent.

Ekonomiskt utfall

Koncernens hyresintäkter uppgick under kvartalet till 44,4 (53,6) Mkr och driftnettot till 30,5 (36,6). Minskningen är huvudsakligen kopplad till den

avyttring som beskrivits ovan. För perioden landade förvaltningsresultatet på 10,1 (11,5) Mkr. Resultat för kvartalet före skatt har under kvartalet ökat kraftigt, i nominellt belopp till 132,9 (0,2) Mkr. Mofast kommer löpande redovisa värdet av de aktier och konvertibler bolaget innehar i Episurf, värdet tas upp per den sista handelsdagen i respektive kvartal. Kursen den 30 juni var 0,085 kronor/aktien vilket ger ett övervärde om 160,8 Mkr. Överskottsgraden har ökat något till 68,8 (68,3) procent.

Vi har under kvartalet även arbetat vidare med att stärka vår soliditet genom att sänka belåningen ytterligare. Detta har medfört att soliditeten ökat till 57,9 (47,5) procent och belåningsgraden minskat till 45,8 (49,5) procent. Räntetäckningsgraden har ökat i jämförelse mot föregående år till 1,9 (1,7) ggr.

Finansiering

Vid kvartalets utgång uppgick vår kapitalbindning till 1,9 (1,8) år och räntebindningen till 0,7 (0,6) år. Snitträntan för Mofast ligger på 4,0 procent. Under

kvartalet har vi förlängt lånet på våra samhällsfastigheter. Det förlängda lånet om 320 Mkr löper med 3 års tid med 25 procent bunden ränta och 75 procent rörlig ränta till snittränta om 3,8 procent vid kvartalets utgång.

Mofast följer även löpande utvecklingen på räntemarknaden. Vi kan då konstatera att styrräntan idag ligger på 1,75 procent och enligt Riksbankens prognos kommer den ligga kvar på den nivån under resterande 2026 även om det finns viss sannolikhet att den höjs något. Även med en något ökad ränta är detta en bra nivå för Mofast som borgar för en fortsatt sund vinstgenerering.

Aktieägarvärde

I juli gjorde bolaget en utdelning om totalt 18 399 240 kronor, vilket motsvarade en utdelning om 50 öre per aktie. Detta är den första utdelningen för bolaget sedan ett antal år tillbaka men följer bolagets nya utdelningspolicy.

Substansvärdet i Bolaget utifrån fastigheternas

bokförda värde motsvarar en aktiekurs på 38,9 (39,3) kr/aktien, vilket innebär att substansrabatten på vår aktie är hög. Det är givetvis inte bra och något som jag hoppas kommer att justeras med tiden beaktat bland annat att våra nyckeltal är positiva, att Bolaget nu kan börja dela ut medel i linje med vår nya utdelningspolicy, samt att vi stadigt visar att våra fastighetsförsäljningar sker till, eller runt, bokfört värde.

Framtiden

Sammanfattningsvis har först halvåret 2026 varit en resultatmässigt positiv period för oss och utvecklingen av Mofast bestånd fortsätter i oförändrad takt.

Stockholm, 7 augusti, 2026
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 primärt Stockholmsområdet.

Mofast mål

Övergripande mål

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

Finansiella mål

Följande finansiella mål är fastslagna.

- 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:

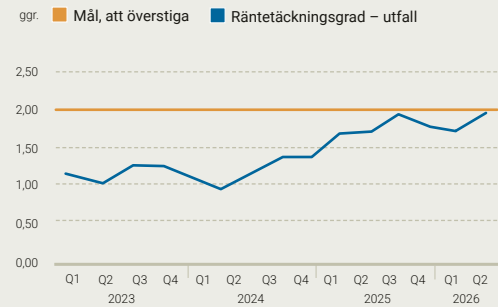
- Tillskapa nya bostäder inom befintligt bestånd i tillväxtorter.
- Utveckla och realisera projekt inom byggrättsportföljen.
- Förvärva bostads- och samhällsfastigheter med utvecklingspotential i attraktiva lägen.
- Avveckla icke strategiska fastighetsinnehav i syfte att frigöra medel och resurser till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

Investerings- & förvaltningsstrategi

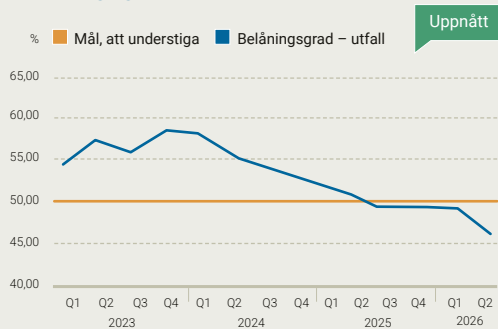
Våra investeringar ska ske med tydligt fokus på kassaflöde, förvaltningseffektivitet och utvecklingsmöjligheter inom segmenten samhällsfastigheter och bostadsfastigheter.

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 är koncentrerat till Stockholmsområdet.

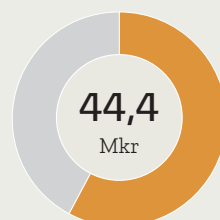
Fastighetsportfölj

Mofast fastighetsportfölj bestod per den 30 juni 2026 av 28 samhälls- och bostadsfastigheter.

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 1 000 hyresavtal, fördelat på drygt 80 000 kvadratmeter uthyrbar yta.



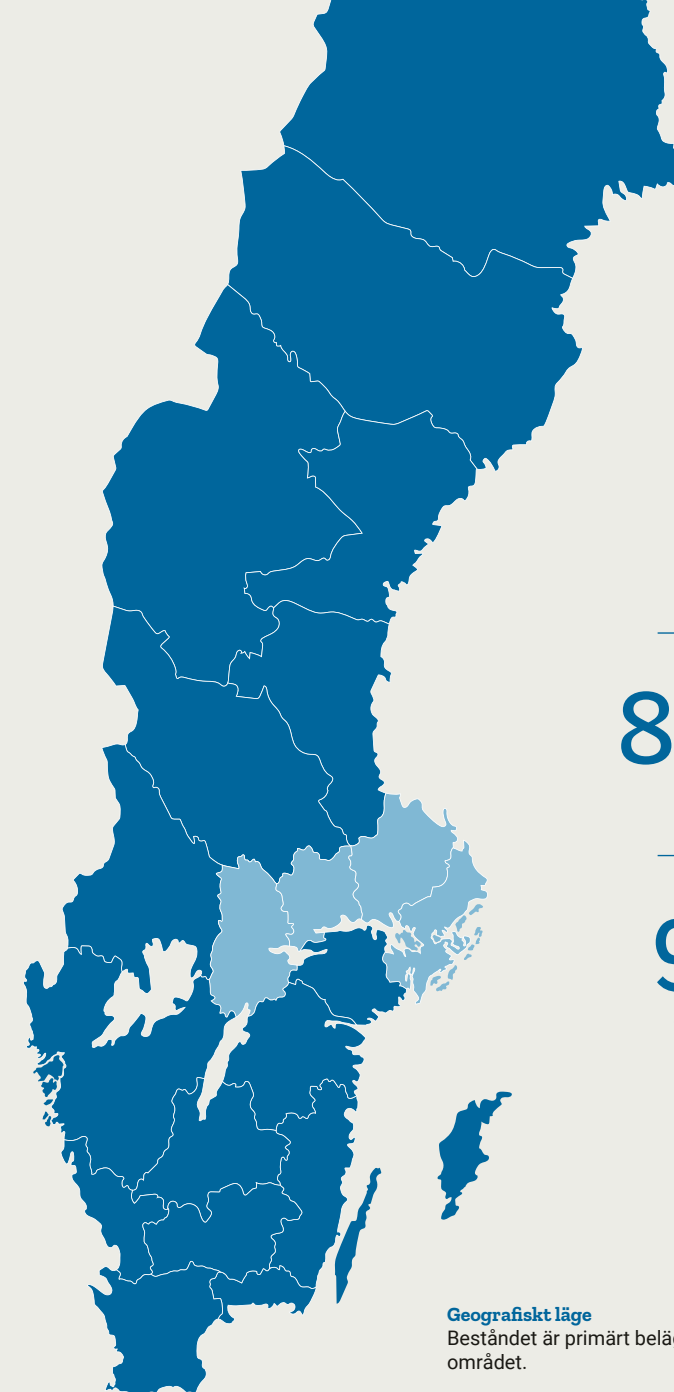
Intäkter per hyreskategori, Q2 2026

59% | Bostadsfastigheter
41% | Samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter

Mofasts portfölj omfattar per den 30 juni 2026 22 samhällsfastigheter med en koncentration i Stockholmsområdet. 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, SoL-hem och förskolor.

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 6,7 (5,6) år.



Geografiskt läge

Beståndet är primärt beläget i Stockholmsområdet.

Här finns våra fastigheter

28

Antal fastigheter

80 321

Uthyrningsbar area i kvm

96,7%

Genomsnittlig uthyrningsgrad
Q2 2026

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 6 fastigheter med 46 lägenheter i Stockholm och 872 lägenheter i Södertälje.

Projektutveckling

Projektutveckling är en strategiskt viktig del av Mofast verksamhet även om värdet av byggrättssportföljen 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.

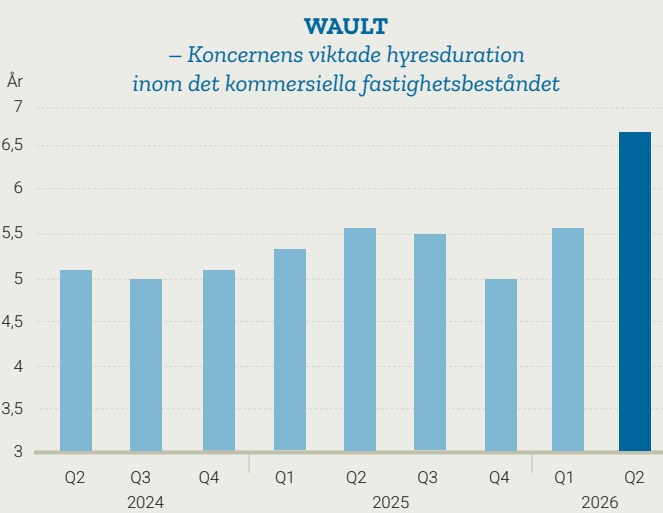
Hållbarhet

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 hållbarhet. 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 hållbarhetsområdet.

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



De 5 största hyresgästerna per 30 juni 2026			
Namn	Kontraktshyra inkl tillägg*, Mkr	Antal avtal	% av totala hyresintäkter
Haninge Kommun	6,7	2	5
Stockholm Kommun	5,8	5	4
Frösunda Omsorg AB	4,0	3	3
Dibber Helianthus Förskola AB	3,6	1	3
Ambea AB	3,0	2	2
Totalt 5 största hyresgästerna	23,1		17
Övriga samhällsfastigheter	19,4		14
Bostadshyresgäster	91,7		68
Totalt	134,2		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 2026 uppgick till 2,0 Mdkr.

Kapitalstruktur

Mofast finansierar verksamheten dels genom eget kapital, dels genom skulder hos kreditinstitut respektive svenska affärsbanker. Mofast hade per balansdagen 30 juni 2026 ett eget kapital om 1 537,0 Mkr och räntebärande skulder exklusive leasing om 933,8 Mkr.

Finansiering

Bolaget hade per den 30 juni 2026 en belåningsgrad om 45,8 procent, vilket understiger bolagets finansiella riskbegränsning om maximalt 50 procent belåningsgrad. Soliditeten uppgick till 57,9 procent.

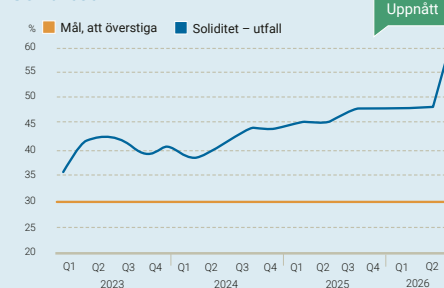
Ränte- och kapitalbindning

Bolagets kapitalbindning uppgick till 1,9 år och bolagets räntebindning till 0,7 år per den 30 juni 2026.

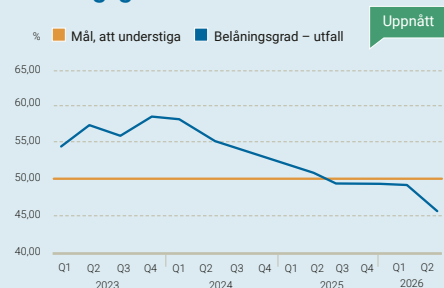
Räntekostnad

Bolagets skuldportfölj är räntesäkrad till knappt 47 procent. Genomsnittsräntan uppgick till 4,0 (3,8) procent.

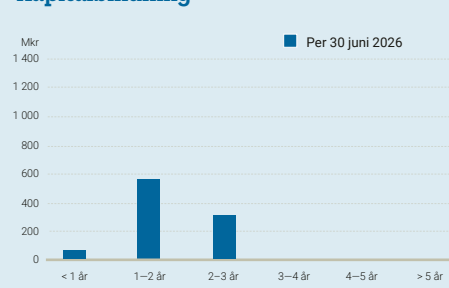
Soliditet



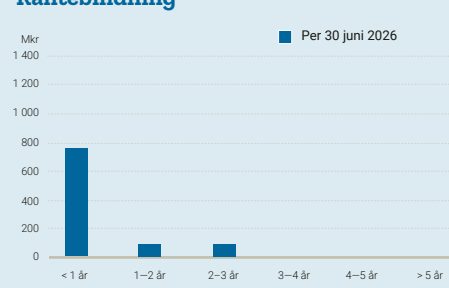
Belåningsgrad



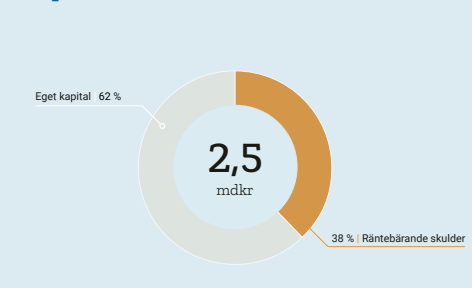
Kapitalbindning



Räntebindning



Kapitalstruktur



Marknadsvärde



Kommentarer till koncernens resultaträkning

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter för kvartalet uppgick till 44,4 Mkr (53,6). Intäktsminskningen är främst hänförlig till avyttringen av Invest II-koncernen till Episurf, vilken slutfördes den 18 maj. Eftersom Invest II har ingått i koncernen till och med 17 maj, förväntas koncernens hyresintäkter minska ytterligare cirka 8 Mkr i Q3 till följd av försäljningen.

Driftnetto

Koncernens driftnetto för kvartalet uppgick till 30,5 (36,6) Mkr. Minskningen beror på det minskade fastighetsbeståndet. Överskottsgraden uppgick till 68,8 (68,3) procent.

Fastighetskostnader

Koncernens fastighetskostnader för kvartalet uppgick till 14,4 (17,0) Mkr. Av fastighetskostnader utgjorde driftskostnader 10,3 (13,5) Mkr, underhållskostnader 3,5 (2,8) Mkr och fastighetsskatt 0,6 (0,7) Mkr. Fastighetskostnaderna minskade till följd av det minskade fastighetsbeståndet. 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 funk-

tioner, IT, IR, ekonomisk förvaltning samt revision och uppgick till 6,0 (7,8) Mkr för kvartalet, motsvarande 13,6 (14,6) procent av intäkterna. Utöver det har koncernen haft kostnader relaterat till avyttringar om 3,4 (0,9) Mkr under kvartalet, främst hänförligt till avyttringen av Mofast Invest II-koncernen.

Finansiella intäkter och kostnader

Koncernens finansiella intäkter och kostnader för kvartalet uppgick netto till -10,7 (-16,1) Mkr. Kostnadsminskningen förklaras av avyttrade lån samt löpande amortering. Dessutom erhåller koncernen ränta på reverser och konvertibler som erhållits som betalning i samband med avyttringar.

Den genomsnittliga kostnadsräntan, exklusive uppläggningskostnader, uppgick på balansdagen till 4,0 (3,8) procent. Kapitalbindning uppgick till 1,9 (1,8) år och räntebindningen uppgick till 0,7 (0,6) år.

Avskrivning av nyttjanderätter och övriga anläggningstillgångar

Koncernen redovisar avskrivningar om 0,3 (0,2) Mkr. Tomträtter redovisas enligt IFRS 16 och utgifter för tomträtsavgälder hanteras därför som en finansiell kostnad i koncernens resultaträkning.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Bolaget redovisar realiserade värdeförändringar

för förvaltningsfastigheter om 8,2 (-9,2) Mkr. Bolaget redovisar realiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheterna om -45,6 (1,0) Mkr. De realiserade värdeförändringarna avser differensen mellan upptaget marknadsvärde i senaste kvartalsrapporten och försäljningspriset.

Värdeförändring långfristiga värdepappersinnehav

Som betalning för Invest II-koncernen erhöll Mofast aktier och konvertibler i Episurf. Aktierna emitterades till en kurs om 4,5 öre/aktie och konvertiblerna kan konverteras till aktier på en kurs om mellan 5,5 öre/st till 8,5 öre/st, beroende på när Mofast väljer att konvertera.

Per balansdagen uppgick värdet på Episurfs aktie till 8,5 öre, vilket har inneburit en realiserad värdeförändring på erhållna aktier och konvertibler om 160,8 Mkr. Beloppet redovisas på separat rad i resultaträkningen. En aktiekursändring i Episurf med +1 öre påverkar Mofasts resultat och eget kapital med ca 48 MSEK per balansdagen (ner till 5,5 öre där konvertiblerna faller ut med nominellt belopp om konvertering ej sker).

Värdeförändring derivatinstrument

Omvärderingseffekten hänförlig till räntederivat uppgick till -0,6 (-3,0) Mkr under kvartalet.

Förvaltningsresultat

Koncernens förvaltningsresultat för kvartalet uppgår till 10,1 (11,5) Mkr. Det lägre förvaltningsresultatet är hänförligt till lägre driftsnetto till följd av ett minskat fastighetsbestånd, vilket delvis motverkas av lägre finansiella kostnader.

Resultat före skatt

Koncernen redovisar ett resultat före skatt om 132,9 (0,2) Mkr för kvartalet. Förbättringen mot föregående period utgörs främst av de realiserade värdeförändringarna på innehavet i Episurf, delvis motverkat av netto negativa värdeförändringar på fastigheter till följd av försäljningar under bokfört värde.

Skatt

Koncernen redovisar en förändring av uppskjuten skatt om 14,2 (-0,3) Mkr samt aktuell skatt om -1,4 (-0,0) Mkr för kvartalet. Uppskjuten skatt är hänförlig till skattemässiga värden jämfört med verkliga värden på koncernens förvaltningsfastigheter samt realiserade värdeförändringar av de finansiella instrumenten. Intäkten för uppskjuten skatt beror på avyttrade fastigheter, vilket minskar den uppskjutna skatteskulden.

Kommentarer till koncernens balansräkning

Förvaltningsfastigheter

Koncernen redovisar ett fastighetsvärde om 2 040,2 (2 825,1) Mkr. Minskningen av fastighetsvärdet är primärt hänförligt till avyttrade fastigheter.

Nyttjanderättstillgångar

Koncernen redovisar tomträtter enligt IFRS 16 – Leasingavtal, vilket innebär att värdet av koncernens tomträttsavtal 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 10,9 (9,1) Mkr.

Långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen redovisar aktie- och konvertibelinnehav i Episurf som långfristiga värdepappersinnehav. Redovisning sker till verkligt värde enligt noterad aktiekurs på balansdagen. Per balansdagen uppgår det redovisade värdet på det samlade innehavet till 407,1 Mkr.

Övriga kortfristiga fordringar

Koncernen redovisar övriga kortfristiga fordringar om 69,1 (34,5) Mkr. Saldot består till största delen av reverser kopplat till sålda fastigheter, vilka förväntas inflyta under de kommande 12 månaderna.

Andelar i bostadsrättsföreningar för försäljning

Som ett led i en avyttrad fastighet har Mofast tillträtt tomma bostadsrätter, vilka kommer renoveras och avyttras. Redovisat värde på bostadsrätterna uppgår till 82,1 Mkr.

Likvida medel

Per balansdagen uppgår koncernens likvida medel till 19,4 (37,2) Mkr.

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per 30 juni 2026 till 1 537,0 Mkr, vilket motsvarar ett långsiktigt substansvärde per aktie om 38,9 (39,3) kr. Per 31 december 2025 uppgick bolagets egna kapital till 1 401,2 Mkr. Förändringen under perioden är hänförlig till periodens resultat om 154,2 Mkr minskat med den beslutade utdelningen om 18,4 Mkr, vilken betalades efter balansdagen. Soliditeten uppgick till 57,9 (47,5) procent.

Uppskjuten skatteskuld

Bolaget redovisar en uppskjuten skatteskuld om 52,0 (55,4) Mkr per balansdagen. Den uppskjutna skatten är hänförlig till temporära skillnader på fastighetsinvesteringar om 52,4 Mkr, samt skillnader mellan bokfört värde och skattemässigt värde på finansiella derivatinstrument om -0,4 Mkr.

Övriga avsättningar

Som ett led i en avyttrad fastighet har Mofast åtagit sig att betala för renovering av fastigheten innan inflyttning sker i lägenheterna. Den uppskattade skulden för åtagandet uppgår till 40,6 Mkr per balansdagen.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 933,8 (1 397,7) Mkr. Minskningen är hänförlig till amortering av de räntebärande skulderna samt avyttring av den externa skulden hänförlig till Invest II-koncernen. Räntebärande skulder har erhållits från nordiska finansinstitut och säkerställs huvudsakligen med pantbrev i fastigheter samt aktiepant.

På bokslutsdagen uppgick koncernens belåningsgrad till 45,8 (49,5) 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 nuvärdet. Uppkomna under- eller övervärden för räntederivat, som återspeglar hur koncernens säkrade räntor förhåller sig till marknadsräntan på balansdagen, redovisas i balansräkningen respektive som värdeförändring av

finansiella instrument i resultaträkningen. Värdet av derivatportföljen uppgick till -2,1 (-6,1) Mkr per 30 juni 2026.

Leasingskulder

Koncernen redovisar tomträtter enligt IFRS 16 – Leasingavtal, vilket innebär att värdet av koncernens tomträttsavtal redovisas som en tillgång respektive skuld i koncernens balansräkning. Även leasingavtal för bilar och lokalhyresavtal redovisas enligt IFRS 16 – Leasingavtal. Den 30 juni 2026 uppgick koncernens leasingskulder till 10,9 (9,2) Mkr.

Aktuell skatteskuld

Den aktuella skatteskulden per 30 juni 2026 var 2,1 (2,4) Mkr. Skatteskulden består av fastighets-skatt samt inkomstskatt.

Kommentarer till moderbolaget

Moderbolaget redovisar ett resultat före skatt om 245,5 (0,1) Mkr.

Under Q2 2026 har Invest II-koncernen avyttrats till Episurf, vilket lett till ett resultat från andelar i koncernbolag om 77,1 (0,0) Mkr i moderbolaget. Vidare har effekten av värderingen av aktier och konvertibler i Episurf till verkligt värde, vilken beskrivs under rubriken Värdeförändring långfristiga värdepappersinnehav ovan, påverkat moderbolaget positivt med 160,8 Mkr under kvartalet.

Koncernens resultaträkning

<i>Belopp i tusentals kronor, Tkr</i>	2026 apr–jun	2025 apr–jun	2026 jan–jun	2025 jan–jun	2025 jan–dec
Hysesintäkter	44 371	53 580	96 013	110 161	213 563
Övriga intäkter	527	-	925	-	-
Fastighetskostnader	-14 389	-17 010	-36 838	-40 505	-81 653
Driftnetto	30 509	36 570	60 100	69 656	131 910
Central administration	-6 023	-7 837	-11 630	-15 730	-26 421
Förvärvs- och avyttringskostnader	-3 398	-940	-3 913	-940	-1 494
Finansiella intäkter	772	1 048	792	1 149	2 026
Finansiella kostnader	-11 426	-17 144	-25 129	-32 034	-60 141
Avskrivning av nyttjanderätter och övriga anläggningstillgångar	-300	-211	-604	-477	-988
Förvaltningsresultat	10 134	11 486	19 616	21 624	44 893
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	8 192	-9 226	11 425	-12 539	9 830
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-45 647	962	-45 647	-5 331	-23 222
Orealiserade värdeförändringar långfristiga värdepappersinnehav	160 805	-	160 805	-	-
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument	-566	-3 015	1 607	-2 194	241
Resultat före skatt	132 918	206	147 806	1 560	31 742
Uppskjuten skatt	14 196	-298	9 437	-2 173	-8 223
Aktuell skatt	-1 404	-	-3 001	-	-6 357
Periodens resultat	145 710	-91	154 242	-613	17 162



Koncernens balansräkning

Belopp i tusentals kronor, Tkr	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 040 171	2 825 051	2 863 740
Nyttjanderättstillgångar	10 885	9 109	11 199
Långfristiga värdepappersinnehav*	407 131	-	-
Övriga anläggningstillgångar	297	84	415
Summa anläggningstillgångar	2 458 484	2 834 245	2 875 354
Hysesfordringar	20 624	1 466	2 046
Andelar i bostadsrättsföreningar för försäljning	82 145	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	69 141	34 496	14 786
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 145	3 692	3 308
Likvida medel	19 380	37 175	37 390
Summa omsättningstillgångar	195 434	76 829	57 530
SUMMA TILLGÅNGAR	2 653 918	2 911 074	2 932 884

*Innehåller långsiktigt värdepappersinnehav (aktier och konvertibler) i Episurf Medicial (Publ), värdedatum 30 juni 2026.

Belopp i tusentals kronor, Tkr	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital	36 798	36 798	36 798
Övrigt tillskjutet kapital	1 510 697	1 510 697	1 510 697
Balanserade vinstmedel	-164 728	-163 490	-163 490
Periodens resultat	154 242	-613	17 162
SUMMA EGET KAPITAL	1 537 010	1 383 392	1 401 167
Uppskjuten skatteskuld	52 032	55 419	61 469
Övriga avsättningar	40 587	-	-
Långfristiga räntebärande skulder	892 093	1 390 715	575 984
Långfristiga leasingskulder	9 808	8 359	10 117
Finansiella derivatinstrument	2 072	6 114	3 678
Summa långfristiga skulder	996 591	1 460 607	651 249
Kortfristiga räntebärande skulder	41 686	6 997	818 873
Kortfristiga leasingskulder	1 064	808	1 088
Leverantörsskulder	8 157	10 612	10 761
Aktuell skatteskuld	2 066	2 437	5 918
Förskott från kunder	59	873	231
Övriga kortfristiga skulder	22 831	6 183	3 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 454	39 165	39 844
Summa kortfristiga skulder	120 317	67 075	880 468
Summa skulder	1 116 908	1 527 682	1 531 717
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 653 918	2 911 074	2 932 884

Koncernens kassaflödesanalys

<i>Belopp i tusentals kronor, Tkr</i>	2026 apr–jun	2025 apr–jun	2026 jan–jun	2025 jan–jun	2025 jan–dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	10 134	11 486	19 616	21 624	44 893
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 374	528	1 960	1 116	1 885
Betald inkomstskatt	2 520	-1 523	-4 505	-5 644	-8 519
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	14 028	10 491	17 071	17 096	38 259
Förändring av andelar i bostadsrätter	-450	-	-450	-	-
Förändring av rörelsefordringar	-8 705	13 308	-3 741	43 259	49 153
Förändring av rörelseskulder	-157	-1 450	-1 198	-4 290	-5 814
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 716	22 349	11 682	56 065	81 598
Investeringsverksamheten					
Investering i förvaltningsfastigheter	-9 492	-7 896	-21 737	-20 246	-44 860
Försäljning av förvaltningsfastigheter	32 927	49 976	32 927	50 739	54 098
Kassaflöde från investeringsverksamheten	23 435	42 080	11 190	30 493	9 238
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	-	-	-	75 000	75 000
Amortering och lösen av lån	-38 540	-44 181	-40 305	-159 445	-162 930
Amortering av leasingskuld	-270	-192	-577	-480	-1 057
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-38 810	-44 373	-40 882	-84 925	-88 987
Periodens kassaflöde	-10 659	20 056	-18 010	1 634	1 849
Likvida medel vid periodens ingång	30 039	17 119	37 390	35 541	35 541
Likvida medel vid periodens utgång	19 380	37 175	19 380	37 175	37 390



Moderbolagets resultaträkning

<i>Belopp i tusentals kronor, Tkr</i>	2026 apr–jun	2025 apr–jun	2026 jan–jun	2025 jan–jun	2025 jan–dec
Nettoomsättning	6 332	7 864	11 585	13 732	22 875
Övriga externa kostnader	-4 863	-4 944	-7 198	-8 572	-12 899
Personalkostnader	-4 192	-2 761	-6 768	-4 876	-9 602
Rörelseresultat	-2 723	159	-2 381	284	374
Resultat från andelar i koncernföretag	77 129	1	-89 272	-	-37 568
Orealiserade värdeförändringar långfristiga värdepappersinnehav	160 805	-	160 805	-	-
Övriga finansiella intäkter	11 045	-	23 780	-	49 436
Finansiella kostnader	-729	-26	-1 077	-44	-861
Resultat före skatt	245 528	134	91 856	240	11 381
Bokslutsdisposition	-	-	-	-	1 577
Skatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat	245 528	134	91 856	240	12 958

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tusentals kronor, Tkr	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Tillgångar			
Andelar i dotterbolag	100 073	79 162	119 512
Långfristiga värdepappersinnehav	407 131	-	-
Fordringar hos dotterbolag	904 655	1 173 792	1 168 656
Summa anläggningstillgångar	1 411 860	1 252 954	1 288 168
Kundfordringar	1 667	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	8 107	537	905
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 959	729	510
Likvida medel	2 629	-	5 044
Summa omsättningstillgångar	14 362	1 266	6 459
SUMMA TILLGÅNGAR	1 426 221	1 254 219	1 294 627

Belopp i tusentals kronor, Tkr	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
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 inkl periodens resultat	-291 464	-286 023	-286 023
Periodens resultat	91 856	240	12 958
SUMMA EGET KAPITAL	1 333 188	1 247 014	1 259 732
Skulder till dotterbolag	67 424	-	30 432
Summa långfristiga skulder	67 424	0	30 432
Leverantörsskulder	2 371	2 390	643
Övriga kortfristiga skulder	20 273	2 434	1 587
Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	2 965	2 381	2 233
Summa kortfristiga skulder	25 609	7 205	4 463
Summa skulder	93 033	7 205	34 895
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 426 221	1 254 219	1 294 627

Aktien

Mofasts aktie handlas på Spotlight Stock Market under kortnamn MOFAST. Aktiekursen per den 30 juni 2026 uppgick till 16,3 kr/aktie och substansvärdet per aktie uppgick vid samma datum till 38,9 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 2026 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

	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Resultat per aktie, kr	4,0	0,0	4,2	0,0	0,5
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,3	0,3	0,5	0,6	1,2
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	38,9	39,3	38,9	39,3	39,8
Substansvärde inklusive finansiell tillgång i Episurf (aktier och konvertibler) per aktie, kr	43,2	39,3	43,2	39,3	39,8
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	36 798 480	36 798 480

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	1 482 506	4,0%
Von Euler & Partners	1 185 534	3,2%
Mats Ivarsson	1 008 198	2,7%
JRS Asset Management AB	819 912	2,2%
Jontef Holding AB	540 116	1,5%
Berkway AB	465 000	1,3%
Tor-Leif Ivarsson	461 000	1,3%
Victor Bengtsson	400 000	1,1%
Övriga	10 782 938	29,3%
Summa	36 798 480	100,0%

Källa: Euroclear, utdrag per 30 juni 2026

Övrig information



Transaktioner med närstående

MAQS Advokatbyrå, där Mofasts ordförande Jonas Blomquist är delägare, har under kvartalet fakturerat bolaget 2,7 miljoner kronor (1,4) för juridisk konsultation Vidare är 0,2 (0,2) miljoner kronor betalt till A. Ivarssons fastigheter i Stockholm AB, där Mofasts styrelseledamot Tor-Leif Ivarsson är styrelseordförande. 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 2025 på sidorna 24–29.

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.

Redovisningsprinciper

Denna rapport för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt

tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Rapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt RFR 2. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen.

Förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter förekommer upplysningar enligt IAS 34.16A även i övriga delar av rapporten. Inga nya eller ändrade IFRS som har trätt i kraft under 2025 har haft en väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

Kommande informationstillfällen

Delårsrapport Q3 2026	2026-11-06
-----------------------	------------

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.
Räntetekningsgrad	Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.
Långsiktigt substansvärde	Eget kapital med återläggning för derivat, orealiserad värdeförändring på långfristiga värdepappersinnehav, samt 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 varken samhällsfastigheter eller bostadsfastigheter.



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 2026

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