

januari – juni 2023

Halvårsrapport

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



Ett dynamiskt fastighetsbolag

Som en etablerad aktör inom segmenten bostads- och samhällsfastigheter, erbjuder Mofast attraktiva fastighetslösningar på den svenska marknaden där människor trivs och samhällsutvecklingen främjas. Genom strategisk förvaltning och engagerad utveckling av fastighetsbeståndet genererar Mofast mervärde för aktieägare, hyresgäster och samhället i stort.

Antal fastigheter: 80 st | **Fastighetsvärde:** 3,5 mdkr | **Uthyrningsbar area:** 156 207 kvm



Innehåll

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

Perioden i sammandrag

Perioden april–juni 2023

Hyresintäkter, mkr

57,8
(52,7)

Driftnetto, mkr

40,1
(30,4)

Förvaltningsresultat, mkr

5,7
(10,3)

Föregående år inom parentes.

Perioden april–juni 2023

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 57,8 (52,7) mkr.
- Driftnettot under perioden uppgick till 40,1 (30,4) mkr.
- Periodens förvaltningsresultat uppgick till 5,7 (10,3) mkr.
- Periodens resultat före skatt uppgick till -218,2 (28,1) mkr.

Perioden januari–juni 2023

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 113,4 (92,2) mkr.
- Driftnettot under perioden uppgick till 71,4 (53,9) mkr.
- Periodens förvaltningsresultat uppgick till 6,5 (11,0) mkr.
- Periodens resultat före skatt uppgick till -221,0 (28,8) mkr.

”Hög inflation och fortsatt stigande räntor ger upphov till ett utmanande marknadsklimat med ökade finansiella kostnader och minskat resultat. För att möta dessa nya marknadsförutsättningar har vi under kvartalet arbetat aktivt med besparingsåtgärder och avyttringar.”

Per Gebenius, tf. VD

Väsentliga händelser under perioden

- Mofast har i fyra separata transaktioner avyttrat två flerbostadsfastigheter i Stockholm och två samhällsfastigheter till ett sammantaget överenskommet fastighetsvärde om 89 mkr. Frånträde sker succesivt under andra respektive tredje kvartalet 2023.
- Ett kommersiellt hyresavtal om 725 kvm har nytecknats med en förskola i Stockholm. Projektering är inledd, varefter renovering följer.
- Vid årsstämman i maj antogs samtliga förslag till beslut av stämman med erforderlig majoritet. Till styrelsen nyvaldes Tor-Leif Ivarsson och Magnus Malm. Jonas Blomqvist, Anders Ilstam och Malcolm Lidbeck omvaldes som styrelseledamöter. Protokollet för stämman finns på Bolagets hemsida, www.mofastab.se.
- Omförhandlat fyra kommersiella hyresavtal om sammantaget 2 650 kvm.
- Färdigställt renovering av en samhällsfastighet om ca 700 kvm där hyresgäst har tillträtt lokalen.

Väsentliga händelser efter perioden

- Mofast har i juli avyttrat en flerbostadsfastighet i Stockholm till ett överenskommet fastighetsvärde om 25 mkr. Frånträde sker under tredje kvartalet 2023.
- Under juli månad har Mofast omförhandlat hyresavtal om 359 kvm.

Nyckeltal

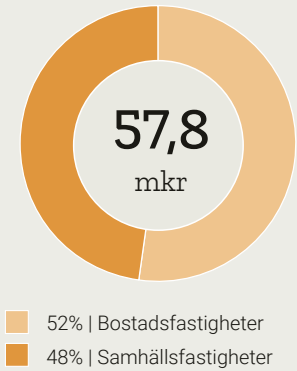
Fastighetsrelaterade nyckeltal	2023 apr–jun	2022 apr–jun	2023 jan–jun	2022 jan–jun	2022 jan–dec
Antal fastigheter, st	80	85	80	85	84
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	3 482 062	3 792 973	3 482 062	3 792 973	3 771 036
Uthyrningsbar area kvm ¹	156 207	161 551	156 207	161 551	160 865
- Samhällsfastigheter, kvm	73 807	75 553	73 807	75 553	66 424
- Bostadsfastigheter, kvm	82 400	85 998	82 400	85 998	94 441

¹ Fastigheter som ej varit ägda under hela kvartalet exkluderas.

Finansiella nyckeltal	2023 apr–jun	2022 apr–jun	2023 jan–jun	2022 jan–jun	2022 jan–dec
Hyesintäkter, tkr	57 753	52 694	113 397	92 219	201 306
Driftnetto, tkr	40 099	30 361	71 366	53 871	122 228
Förvaltningsresultat, tkr	5 724	10 269	6 483	10 968	19 729
Soliditet, %	39,7%	35,4%	39,7%	35,4%	41,7%
Belåningsgrad, %	56,9%	59,9%	56,9%	59,9%	54,8%
Räntetekningsgrad, ggr	1,24	1,70	1,15	1,47	1,31
Långsiktigt substansvärde, tkr	1 494 878	1 475 444	1 494 878	1 475 444	1 730 615

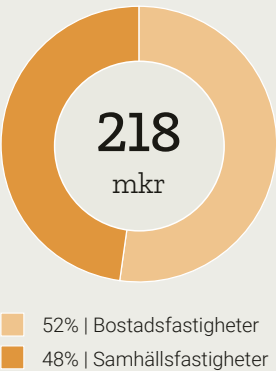
Aktierelaterade nyckeltal	2023 apr–jun	2022 apr–jun	2023 jan–jun	2022 jan–jun	2022 jan–dec
Resultat per aktie, kr	-10,78	1,35	-11,19	1,45	-1,92
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,31	0,87	0,35	1,03	1,68
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	81,2	125,0	81,2	125,0	94,1
Antal utestående aktier per balansdagen, st	18 399 240	11 802 009	18 399 240	11 802 009	18 399 240
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	18 399 240	11 802 009	18 399 240	10 661 687	11 749 116

Intäkter per hyreskategori, apr–juni 2023

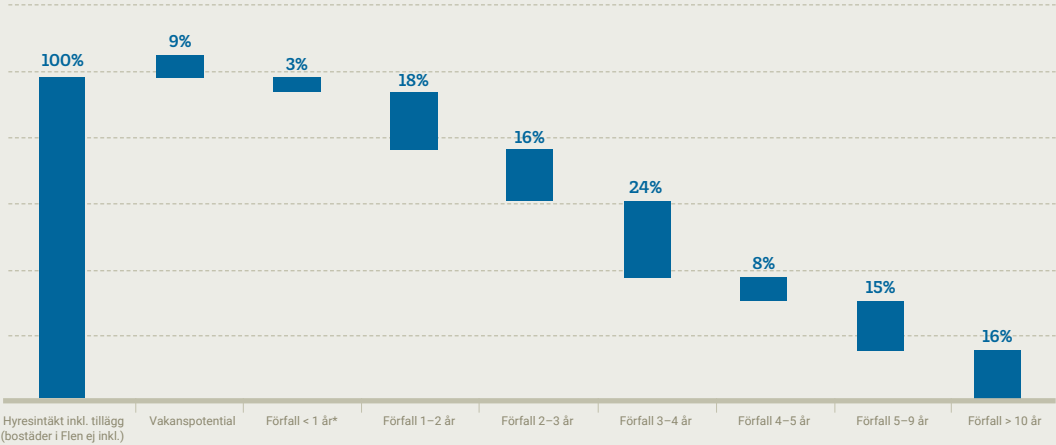


Kontraktuell årshyra inklusive tillägg¹

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



Förfallostruktur
Kommersiella hyresintäkter



Värdeskapande arbete & hållbarhetsfrågor i fokus

Projekt med hållbarhet och kundnära förmåner

I dessa utmanande tider har vi tagit flera strategiska beslut för att säkra vår verksamhet. Ett exempel på detta är att vi endast prioriterar projekt som genomförs i anslutning till omförhandling av nya eller befintliga hyresavtal och där vi utvecklar och förädlar ytorna åt våra hyresgäster. Under perioden har vi också fokuserat på värdeskapande arbete genom bland annat driftöversyn, optimering och underhåll. Färgfotot, en samhällsfastighet i Storstockholm, har framgångsrikt färdigställts och vi har välkomnat en ny hyresgäst till den rymliga lokalen på över 700 kvm. Vidare har vi genomfört omförhandlingar av flera kommersiella hyresavtal, sammanlagt omfattande 3 009 kvm. Som en del av vårt åtagande för att förbättra hyresgästernas upplevelse kommer vi genomföra en överenskommen, generell uppgradering för att optimera lokalernas funktionalitet och komfort.

I vårt kontinuerliga arbete för att förbättra energieffektiviteten och hållbarheten har vi även vidtagit ett antal åtgärder. En uppgradering av undercentralen på fastlagsvägen har genomförts, vilket kommer att resultera i en förbättrad verkningsgrad och en mer kostnadseffektiv drift. För att minska vår miljöpåverkan och samtidigt sänka driftskostnaderna har vi genomfört en övergång från elpanna till bergvärme i en av våra mindre samhällsfastigheter.

Dessutom har vi genomfört en uppgradering av undercentralen i en flerbostadsfastighet, med målet att öka energieffektiviteten och göra våra fastigheter mer miljövänliga.

"Genom denna installation har vi som ambition att fastigheten under 2023/2024 ska kunna klassificeras som grön enligt Miljöbyggnad i Drift, vilket är i linje med vår strategi att effektivisera och minska vår miljöpåverkan."

Innovativa projekt, hållbarhetssatsningar och förbättrad hyresgästupplevelse

Framöver väntar spännande utvecklingar inom vår verksamhet. Vi har påbörjat projekteringen för en ny förskola, som nyligen har tecknat ett avtal med oss. I närheten av Flens centrum äger vi en fastighet på cirka 10 000 kvm med vårdcentral, kontor, äldreboende och 55+ lägenheter. Fastigheten brukade värmas med fjärrvärme. Under 2022 genomförde vi ett energiprojekt och installerade modern bergvärme, sänkte energianvändningen med 60% och minskade koldioxidavtrycket med 780 ton per år genom att ersätta fossil fjärrvärme med fossilfri el. Just nu arbetar vi även aktivt med miljöinventeringar med fokus på värme- och ventilationsförbättringar som framgent ska omsättas till miljöbesparande åtgärder.

Som ett tillval för våra hyresgäster erbjuder vi nu frikyla, som är speciellt fördelaktig för verksamheter som vårdcentraler och äldreboenden. Genom denna installation har vi som ambition att fastigheten under 2023/2024 ska kunna klassificeras som grön enligt Miljöbyggnad i Drift, vilket är i linje med vår strategi att effektivisera och minska vår miljöpåverkan.

Det nya hyreskontraktet med landstinget Region Sörmland som vi nyligen undertecknat, är nu i en implementeringsfas. Vi kommer nu att genomföra diverse åtgärder för att förbättra och anpassa våra lokaler enligt våra hyresgästers behov.

För att göra det enklare för våra hyresgäster att hantera sina boendeförhållanden arbetar vi även med att förenkla processen för att hyra parkeringsplatser genom att anlita bolaget Parkit. Parkit kommer att implementera lösningar som gör det smidigare och mer bekvämt för alla våra hyresgäster att tillgodogöra sig dessa tjänster. Infrastrukturen för IT är också viktig för oss där vi avtalat med internetleverantören GlobalConnect om att ta hand om underhållet av den digitala infrastrukturen i alla Mofasts bostadsfastigheter i Södertälje. Nu följer en implementeringsfas av samarbetet som ska ge tillförlitligt bredband, högkvalitativa TV-tjänster och tillgång till spännande nya digitala erbjudanden.



Anpassning till nya marknadsförutsättningar

Hög inflation och fortsatt stigande räntor ger upphov till ett utmanande marknadsklimat med ökade finansiella kostnader och minskat resultat. Det leder i sin tur till minskade värden på flera av våra fastigheter, vilket har slagit igenom på vårt resultat under kvartalet. Marknadsklimatet medför även en ökad finansiell risk för Mofast, och för sektorn som en helhet. För att möta dessa nya marknadsförutsättningar har vi under kvartalet arbetat aktivt med besparingsåtgärder och avyttringar. Vi kommer under kommande kvartal även att arbeta för att kortsiktigt sänka bolagets belåningsgrad till maximalt 55 % från dagens 56,9 %. Sänkningen är tänkt att uppnås genom ytterligare avyttringar, men kan även komma att ske genom en kapitalanskaffning som i sådant fall presenteras under hösten.

Finansiell position

Vår hyresintäkt har förbättrats genom en kombination av nytecknade hyresavtal och ökade hyresintäkter genom inflationsindexering. Trots avyttring av fastigheter har våra hyresintäkter ökat med 5,1 mkr till 57,8 mkr. Driftnettet för perioden uppgick till 40,1 (30,4) mkr. Förvaltningsresultatet har däremot minskat till 5,7 (10,3) mkr på grund av stigande räntor. Detta beror på att endast en viss del av bolagets lånestock har bundna räntor och således slår Riksbankens räntehöjningar igenom tämligen omgående. Vi har därför fortsatt utöka vår swap-portfölj och som ett resultat av detta uppgår nu vår räntebindning till 1,0 år per den siste juni.

Höjd styrränta och underliggande marknadsräntor påverkar även avkastningskraven negativt och under kvartalet har vi omvärderat ca 40% av vår uthyrbara yta vilket resulterat i nedskrivningar om 219 mkr.

Förbättring av nyckeltal

Vi har under kvartalet initierat ett antal besparingsåtgärder, omförhandlat ett antal hyreskontrakt samt ingått ett antal försälj-

ningsavtal framförallt av lågavkastande bostadsfastigheter för att stärka vår finansiella ställning. Frånträdena sker succesivt under tredje kvartalet och resulterar både i förbättrad överskottsgrad och räntetäckningsgrad samt minskad skuldsättning

I ljuset av den fortsatt höga inflationen, det rådande ränteläget och ett utmanande marknadsklimat kommer vi även att arbeta för att kortsiktigt reducera vår finansiella risk genom att sänka vår belåningsgrad till maximalt 55 % från dagens 56,9 %. Sänkningen är tänkt att ske genom försäljningar av delar av beståndet, men jag utesluter inte att försäljningarna även kan komma att kompletteras med ytterligare kapitalanskaffning, som i sådant fall kommer att presenteras för bolagets aktieägare under hösten.

”Sammantaget uppgår nu den genomsnittliga hyresdurationen till 5,0 (4,9) år vilket ger stabilitet i de kommersiella hyresflödena.”

Värdeskapande åtgärder inom uthyrning & förvaltning

Det dagliga förvaltningsarbetet får än mer fokus i dessa utmanande tider. En samhällsfastighet i Stockholm om 700 kvm har färdigställts och vår hyresgäst har tillträtt sin lokal under kvartalet. Hyresnivån är god och överskottsgraden likaså, något som på marginalen kommer få en positiv effekt. Fyra kommersiella hyresavtal om totalt 2 650 kvm har omförhandlats och ett hyresavtal om 725 kvm har nytecknats med en förskola i Stockholm. Projektering inleds nu inför renoveringen. Sammantaget uppgår nu den genomsnittliga hyresdurationen till 5,0 (4,9) år vilket ger stabilitet i de kommersiella hyresflödena.

Vi har även genomfört ett större omtag kring våra parkeringslösningar, där en ny extern aktör fått i uppdrag att hantera, digitalisera och optimera ett antal av våra parkeringsytor. På sikt ser vi därför ökade intäkter och en förenklad administration.

Likaså har vi sett över vår digitala infrastruktur i delar av vårt bostadsbestånd och upphandlat ny kommunikationsoperatör.

5,1

Mkr i ökade hyresintäkter under Q2

40,1

Mkr i driftnetto

Avtalet kommer att resultera i tillförlitligt bredband, högkvalitativa tv-tjänster och tillgång till spännande nya digitala erbjudanden.

Framtidsstro

Det finns ett antal orosmoln i vår omvärld som vi har att hantera. Räntetoppen verkar ännu inte vara nådd och inflationen fortsätter vara hög om än avtagande. Värderingarna faller och kassaflödet försämras med anledning av detta. Vi kommer nu reducera vår skuldsättning och förbättra våra finansiella nyckeltal. Samtidigt har vi en väl fungerande verksamhet med både samhällsfastigheter och bostadsfastigheter i bra lägen med en stark efterfrågan, god uthyrningsgrad och stigande överskottsgrad.

Vi är medvetna om stundande utmaningar men jag ser också med tillförsikt på framtida affärsmöjligheter.

Stockholm den 28 augusti 2023

Per Gebenius
tf. 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.

Tillväxt

Målet är att senast vid utgången av 2026, förvalta ett fastighetsbestånd om 5 miljarder kronor, fördelat på 40–60 procent samhällsfastigheter samt 40–60 procent bostadsfastigheter. Fastighetsbeståndet ska bestå av väl belägna objekt med god överskottsgrad, alternativt med utvecklingspotential. Tilläggsförvärv skall prioriteras i befintligt bestånd samt i tillväxtregioner.

Finansiella mål

- Den ekonomiska uthyrningsgraden ska uppgå till minst 90 procent avseende bolagets samhällsfastigheter samt minst 95 procent avseende bolagets bostadsfastigheter.
- Överskottsgraden ska uppgå till minst 65 procent.

Finansiella riskbegränsningar

- Belåningsgraden ska långsiktigt understiga 60 procent och på kort sikt 55 procent.
- Soliditeten ska överstiga 30 procent.

Vår strategiska inriktning

Tillväxtstrategi

Mofast tillväxtmål skall nås genom att:

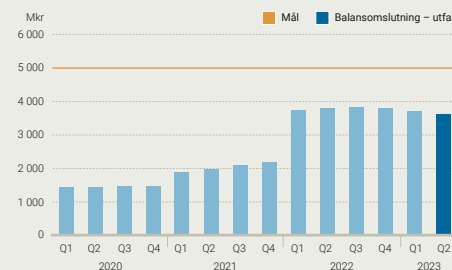
- Tillskapa nya bostäder inom befintligt bestånd i tillväxtorter.
- Utveckla och realisera projekt inom bygg-rättsportföljen.
- Förvärva bostads- och samhällsfastigheter med utvecklingspotential i attraktiva lägen
- Avveckla icke strategiska fastighetsinnehav i syfte att frigöra medel och resurser till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

Investerings & förvaltningsstrategi

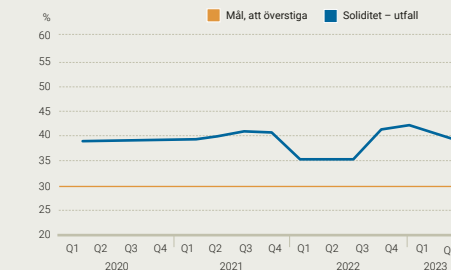
Våra investeringar ska ske med tydligt fokus på kassaflöde, förvaltningseffektivitet och utvecklingsmöjligheter inom segmenten samhällsfastigheter och bostadsfastigheter.

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.

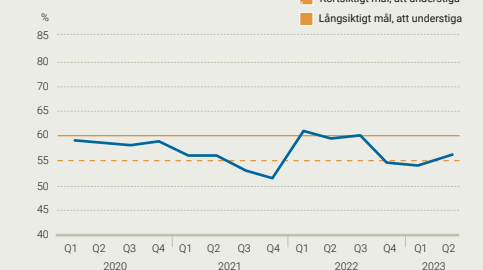
Balansomslutning



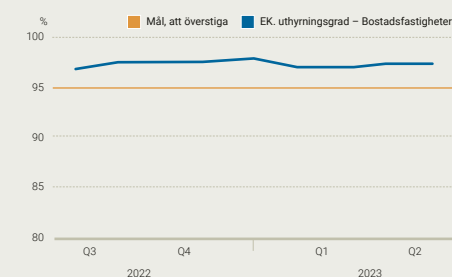
Soliditet



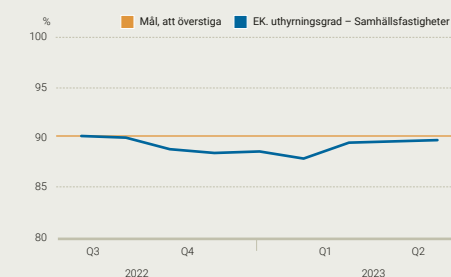
Belåningsgrad



Ekonomisk uthyrningsgrad Bostadsfastigheter



Ekonomisk uthyrningsgrad Samhällsfastigheter



Överskottsgrad



Våra fastigheter



Våra fastigheter

Mofast erbjuder attraktiva fastighetslösningar på den svenska marknaden där människor trivs och samhällsutvecklingen främjas. Genom strategisk förvaltning och engagerad utveckling av vårt fastighetsbestånd genererar vi mervärde för aktieägare, hyresgäster och samhället i stort. Mofast har som övergripande mål att generera långsiktigt hög och stabil riskjusterad avkastning med fokus på tillväxt inom segmenten bostadsfastigheter och samhällsfastigheter.

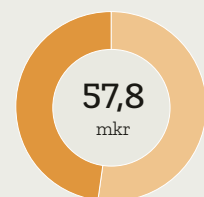
Fastighetsportfölj

Mofast fastighetsportfölj bestod per den 30 juni 2023 av 80 samhälls- och bostadsfastigheter. Portföljen har ett geografiskt fokus mot Mälardalen och är balanserad sett till intäktsfördelningen mellan mellan de två segmenten.

Vi strävar efter att utveckla och optimera vårt fastighetsbestånd. Genom om- och tillbyggnationer identifierar vi outnyttjade ytor i våra fastigheter som vi förvandlar till attraktiva lägenheter eller 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 eller regioner och övriga samhällsfastighetshyresgäster från ett bestånd som omfattar nästan 2 400 hyresavtal, fördelat på cirka 156 000 kvadratmeter uthyrbar yta.



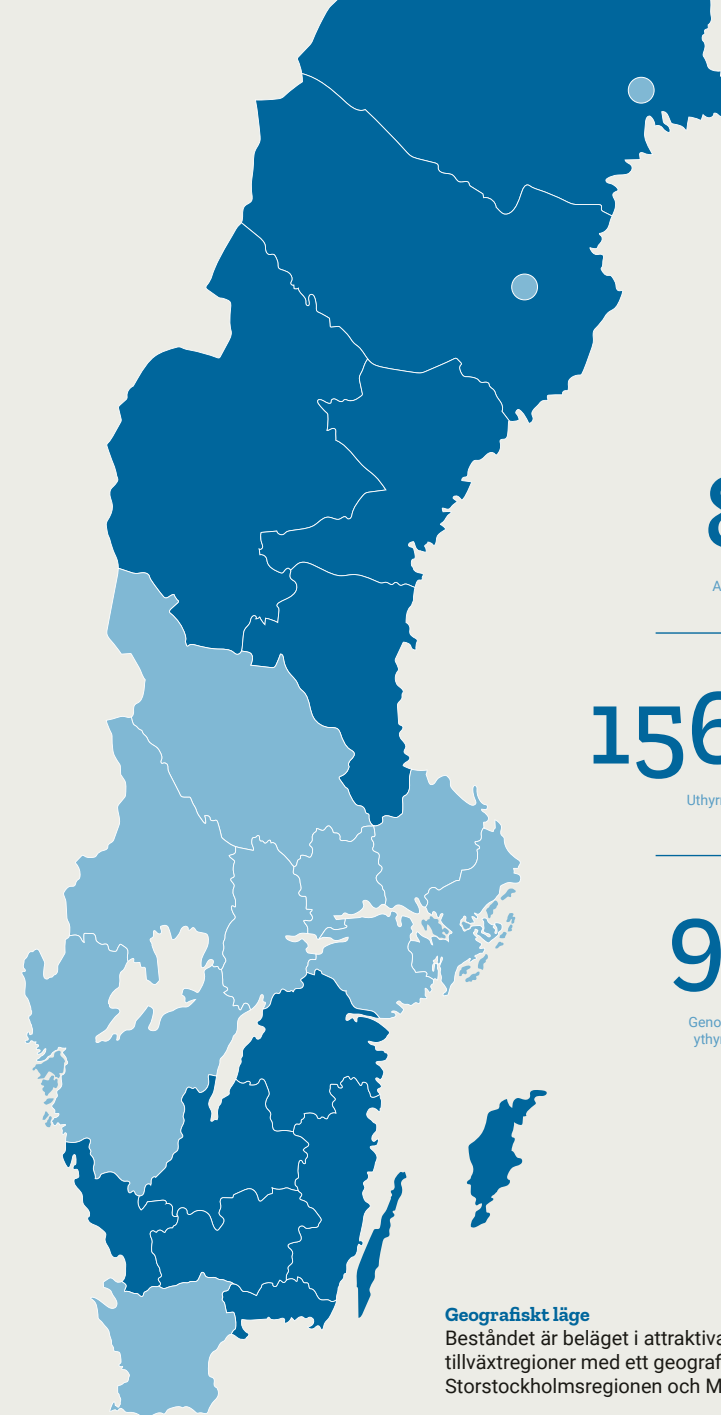
Intäkter per hyreskategori,
april–juni 2023

Bostadsfastigheter 52%
Samhällsfastigheter 48%

Samhällsfastigheter

Mofasts portfölj inkluderar per den 30:e juni 64 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. Flera faktorer har drivit det ökande intresset för samhällsfastigheter i Sverige, där samhällsutveckling och demografiska förändringar, inklusive en åldrande befolkning och ökande barnkullar, spelar en central roll.

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. Den genomsnittliga



Geografiskt läge

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

■ Här finns våra fastigheter

80

Antal fastigheter

156 207

Uthyrningsbar area i kvm

94%

Genomsnittlig ekonomisk
ythytningsgrad Q2 2023

hyresdurationen för våra samhällsfastigheter är 5,0 (4,9) år. 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 totalt 16 fastigheter med 198 lägenheter i Stockholm, 872 lägenheter i Södertälje, 95 lägenheter i Uppsala och 125 lägenheter i Flen.

Projektutveckling

Projektutveckling är en strategiskt viktig del av Mofasts verksamhet. 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 51 000 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 hållbarhetskonsekvenser. 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.



De 5 största hyresgästerna per 30 juni 2023

Namn	Kontraktshyra inkl tillägg, mkr	% av totala hyresintäkter
Ambea AB	15,4 mkr	7%
Flens Kommun	12,0 mkr	5%
Haninge Kommun	6,1 mkr	3%
Stockholms Kommun	5,7 mkr	3%
Frösunda Omsorg AB	4,0 mkr	2%
Totalt 5 största hyresgästerna	43,2 mkr	20%
Övriga samhällsfastigheter	60,9 mkr	28%
Bostadshyresgäster	114,3 mkr	52%
TOTALT	218,4 mkr	100%



Finansavsnitt



- Finansiell information
- Finansiella kommentarer
- Koncernens resultaträkning
- Koncernens balansräkning
- Koncernens kassaflödesanalys
- Moderbolagets resultaträkning
- Moderbolagets balansräkning

Finansiell information

Fastighetsvärdering & redovisningsprinciper
Vi värderar våra fastigheter löpande genom externa, auktoriserade fastighetsvärderare. Värderingen görs enligt IFRS baserat på det verkliga värde. Marknadsvärdet per den 30 juni 2023 uppgick till 3,5 mdkr.

Kapitalstruktur
Mofast finansierar verksamheten dels genom eget kapital, dels genom skulder hos kreditinstitut respektive svenska affärsbanker. Mofast hade per balansdagen 30 juni 2023 ett eget kapital om 1 422 mkr och räntebärande skulder om 1 982 mkr.

Finansiering
Bolaget hade per den 30 juni 2023 en belåningsgrad om 56,9 procent, vilket understiger bolagets långsiktiga finansiella riskbegränsning om maximalt 60 procent belåningsgrad men överstiger bolagets kortsiktiga finansiella riskbegränsning om 55 procent belåningsgrad. Soliditeten uppgick till 39,7 procent, vilket överstiger den finansiella riskbegränsningen om 30 procent.

Ränte- och kapitalbindning
Under kvartalet har 446 mkr av skuldportföljen förlängts och 60 mkr av skuldportföljen har räntesåkrats, resulterande i en kapitalbindning om 2,2 år och en räntebindning om 0,95 år per den 30 juni 2023.

Räntekostnad
Bolagets skuldportfölj är till viss del rörlig och som en följd av högre styrränta så har genomsnittsräntan ökat till 4,65 (4,30) procent.



Finansiell information

Finansiella kommentarer

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets resultaträkning

Moderbolagets balansräkning

Kommentarer till koncernens resultaträkning

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter för kvartalet uppgick till 57,8 (52,7) mkr. Intäktsökningen är dels hänförlig till höjda hyror, dels till elstöd från Skatteverket på 2,7 mkr. I koncernens hyresintäkter för kvartalet ingår också en hyresgaranti som säljaren av en fastighetsportfölj lämnat om 0,6 mkr.

Fastighetskostnader

Koncernens fastighetskostnader för kvartalet uppgick till 17,7 (22,3) mkr. De minskade fastighetskostnaderna är hänförliga till lägre taxebundna kostnader och lägre kostnader för underhåll jämfört med samma kvartal föregående år.

Driftnetto

Koncernens driftnetto för kvartalet uppgår till 40,1 (30,4) mkr. Det förbättrade driftnettot är hänförligt till en förbättrad hyra per kvadratmeter, en lägre fastighetskostnad för taxebundna kostnader och underhåll samt elstöd.

Central administration

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -9,0 (-9,2) mkr för kvartalet.

Finansiella kostnader

Koncernens finansiella kostnader för kvartalet uppgick till 25,5 mkr (15,0) mkr. Räntetekningsgraden för perioden uppgick till 1,2 (1,7) ggr. De ökade räntekostnaderna är hänförliga till de stigande räntorna jämfört med samma period föregående år.

Nyttjanderättskostnader tomträtter

Koncernen redovisar nyttjanderättskostnader för tomträtter för kvartalet om 298 (216) tkr. Tomträtter redovisas enligt IFRS 16 och utgifter för tomträttsavgälder hanteras därför som en finansiell kostnad i koncernens resultaträkning.

Förvaltningsresultat

Koncernens förvaltningsresultat för kvartalet uppgår till 5,7 (10,3) mkr. Det lägre förvaltningsresultatet är hänförligt till de ökade finansiella kostnaderna för koncernen.

Värdeförändringar på fastigheter

Bolaget redovisar orealiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter om -219,2 (17,8) mkr. Värdeförändringarna är hänförliga till lägre marknadsvärden på fastigheterna enligt de senaste värderingarna.

Bolaget redovisar realiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheterna om -4,7 (0) mkr. De realiserade värdeförändringar avser differensen mellan upptaget marknadsvärde i senaste rapporten och försäljningspriset.

Resultat före skatt

Koncernen redovisar ett resultat före skatt om -218,2 (28,1) mkr för kvartalet. Det försämrade resultatet är primärt hänförligt till de orealiserade värdeförändringarna av förvaltningsfastigheterna.

Skatt

Koncernen redovisar en förändring av uppskjuten skatt om 20,5 (-12,2) mkr för kvartalet. Kostnaden för uppskjuten skatt är hänförlig till skattemässiga avskrivningar på koncernens förvaltningsfastigheter samt orealiserade värdeförändringar av fastigheterna.

Kommentarer till koncernens balansräkning

Förvaltningsfastigheter

Koncernen redovisar ett fastighetsvärde om 3 482,1 (3 793,0) mkr. Minskningen av fastighetsvärdet är hänförlig till försäljningar av fastigheter samt negativa orealiserade värdeförändringar.

Nyttjanderättstillgångar

Koncernen redovisar tomträtter enligt IFRS 16 – Leasingavtal, vilket innebär att värdet av koncernens tomträttsavtal redovisas som en tillgång respektive skuld i koncernens balansräkning. Övriga nyttjanderättstillgångar består av leasingavtal för bilar samt lokalhyresavtal, vilka också redovisas enligt IFRS 16 Leasing. Per balansdagen redovisar koncernen nyttjanderättstillgångar om 38,1 (37,2) mkr.

Likvida medel

Per balansdagen uppgick koncernens likvida medel till 50,4 (26,1) mkr.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick per balansdagen till 1 422,4 (1 371,1) mkr. Per balansdagen den 31:a december 2022 uppgick bolagets egna kapital till 1 628,3. Förändringen under perioden är hänförligt till periodens resultat om -206 mkr.

Uppskjuten skatteskuld

Bolaget redovisar en uppskjuten skatt om 72,5 (104,1) mkr per balansdagen. Den uppskjutna skatten är hänförlig till värdeförändringarna på fastighetsbeståndet.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 1 981,8 (2 272,6) mkr. Minskningen är hänförlig till amortering av de räntebärande skulderna som följd av försäljning.

Belåningsgrad

Koncernens belåningsgrad uppgick till 56,9 (59,9) %.

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 2023 var koncernens leasingskuld för tomträtter om 38,1 (37,2) mkr.

Aktuell skatteskuld

Den aktuella skatteskulden per 30 juni 2023 var 5,9 (2,4) mkr. Skatteskulden består av fastighetsskatt för kvartalet samt inkomstskatt från föregående år.

Finansiell information

Finansiella kommentarer

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets resultaträkning

Moderbolagets balansräkning

Koncernens resultaträkning

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2023 apr–jun	2022 apr–jun	2023 jan–jun	2022 jan–jun	2022 jan–dec
Hysesintäkter	57 753	52 694	113 397	92 219	201 306
Fastighetskostnader	-17 653	-22 333	-42 031	-38 349	-79 078
Driftnetto	40 099	30 361	71 366	53 871	122 228
Central administration	-9 016	-9 164	-17 267	-17 878	-34 779
Förvärvskostnader	-	4 252	-	-	-
Finansiella intäkter	431	1	439	4	65
Finansiella kostnader	-25 492	-14 965	-47 447	-24 424	-66 924
Nyttjanderättskostnader, tomträtter	-298	-216	-608	-605	-861
Förvaltningsresultat	5 724	10 269	6 483	10 968	19 729
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-219 173	17 784	-222 745	17 784	-35 735
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-4 720	-	-4 720	-	-913
Resultat före skatt	-218 169	28 053	-220 982	28 752	-16 919
Uppskjuten skatt	20 447	-12 212	15 645	-13 295	2 633
Aktuell skatt	-646	48	-580	47	-8 306
Periodens resultat	-198 368	15 889	-205 917	15 504	-22 592

Finansiell information
Finansiella kommentarer
Koncernens resultaträkning
Koncernens balansräkning
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets resultaträkning
Moderbolagets balansräkning

Koncernens balansräkning

Belopp i tusentals kronor, tkr	30 juni 2023	30 juni 2022	31 dec 2022
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3 482 062	3 792 973	3 771 036
Nyttjanderättstillgångar	38 147	37 196	37 369
Uppskjutna skattefordringar	-	-	14 175
Övriga anläggningstillgångar	276	698	359
Summa anläggningstillgångar	3 520 484	3 830 867	3 822 938
Hysesfordringar	3 035	6 083	7 304
Övriga kortfristiga fordringar	3 233	5 267	1 470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 906	6 082	3 264
Likvida medel	50 395	26 099	68 811
Summa omsättningstillgångar	66 568	43 532	80 849
SUMMA TILLGÅNGAR	3 587 053	3 874 399	3 903 787

Belopp i tusentals kronor, tkr	30 juni 2023	30 juni 2022	31 dec 2022
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital	18 399	11 802	18 399
Övrigt tillskjutet kapital	1 384 400	1 094 415	1 384 400
Balanserade vinstmedel	225 488	249 639	248 080
Periodens resultat	-205 917	15 504	-22 592
SUMMA EGET KAPITAL	1 422 370	1 371 360	1 628 287
Uppskjuten skatteskuld	72 508	104 084	102 328
Räntebärande skulder	1 954 380	2 055 721	837 944
Leasingskulder	36 976	37 249	35 852
Summa långfristiga skulder	2 063 864	2 197 052	976 124
Kortfristiga räntebärande skulder	27 393	216 904	1 230 345
Kortfristiga leasingskulder	1 242	-	1 580
Leverantörsskulder	8 423	9 954	4 792
Aktuell skatteskuld	5 943	2 417	8 200
Förskott från kunder	757	696	37
Övriga kortfristiga skulder	12 492	26 757	9 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 569	49 257	44 499
Summa kortfristiga skulder	100 819	305 986	1 299 376
Summa skulder	2 164 683	2 503 039	2 275 500
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 587 053	3 874 399	3 903 787

[Finansiell information](#)

[Finansiella kommentarer](#)

[Koncernens resultaträkning](#)

[Koncernens balansräkning](#)

[Koncernens kassaflödesanalys](#)

[Moderbolagets resultaträkning](#)

[Moderbolagets balansräkning](#)

Koncernens kassaflödesanalys

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2023 apr–jun	2022 apr–jun	2023 jan–jun	2022 jan–jun	2022 jan–dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	5 724	9 570	6 483	10 269	19 728
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 206	2 848	2 250	5 280	-1 635
Betald inkomstskatt	-	-17	-1 225	-5 282	-6 733
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	6 930	12 401	7 508	10 267	11 360
Förändring av rörelsefordringar	-3 627	2 108	-4 137	11 300	16 696
Förändring av rörelseskulder	5 594	7 182	-1 945	-12 569	-32 841
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 897	21 691	1 426	8 998	-4 785
Investeringsverksamheten					
Investering i förvaltningsfastigheter	-14 723	-22 224	-27 037	-25 731	-61 127
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-	-	-	-218 188	-218 188
Direktförvärv av förvaltningsfastigheter	-	-6 772	-	-117 772	-117 772
Försäljning av förvaltningsfastigheter	25 475	-	95 475	-	8 447
Kassaflöde från investeringsverksamheten	10 752	-28 996	68 438	-361 691	-388 640
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	-	-	-	50 587	52 605
Upptagna lån	15 000	730	15 000	320 352	429 086
Amortering och lösen av lån	-36 948	-2 587	-103 280	-3 834	-31 142
Utbetald utdelning	-	-	-	-15 116	-15 116
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-21 948	-1 857	-88 280	351 989	435 433
Periodens kassaflöde	-2 299	-9 162	-18 416	-704	42 008
Likvida medel vid periodens ingång	52 694	35 261	68 811	26 803	26 803
Likvida medel vid periodens utgång	50 395	26 099	50 395	26 099	68 811

Finansiell information

Finansiella kommentarer

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets resultaträkning

Moderbolagets balansräkning

Moderbolagets resultaträkning

	2023	2022	2023	2022	2022
<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	apr–jun	apr–jun	jan–jun	jan–jun	jan–dec
Nettoomsättning	8 489	6 199	14 489	9 397	31 954
Övriga externa kostnader	-6 186	-3 837	-9 956	-10 084	-25 821
Personalkostnader	-2 450	-1 574	-4 837	-2 771	-7 469
Rörelseresultat	-147	787	-304	-3 457	-1 336
Finansiella intäkter	0	-	0	-	32 644
Finansiella kostnader	-160	-236	-160	-237	-1 839
Resultat före skatt	-307	551	-464	-3 694	29 469
Bokslutsdisposition	-	-	-	-	3 308
Skatt	226	-	226	-	-226
Periodens resultat	-81	551	-238	-3 694	32 551

- Finansiell information
- Finansiella kommentarer
- Koncernens resultaträkning
- Koncernens balansräkning
- Koncernens kassaflödesanalys
- Moderbolagets resultaträkning
- Moderbolagets balansräkning

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tusentals kronor, tkr	30 juni 2023	30 juni 2022	31 dec 2022
Tillgångar			
Andelar i dotterbolag	89 064	30 064	89 064
Fordringar hos dotterbolag	1 351 707	1 078 954	1 269 122
Summa anläggningstillgångar	1 440 771	1 109 018	1 358 186
Fordringar hos dotterbolag	1 120	11 747	35 952
Övriga kortfristiga fordringar	84	544	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 463	295	345
Likvida medel	96	486	34 718
Summa omsättningstillgångar	2 763	13 072	71 022
SUMMA TILLGÅNGAR	1 443 533	1 122 090	1 429 208

Belopp i tusentals kronor, tkr	30 juni 2023	30 juni 2022	31 dec 2022
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital	18 399	11 802	18 399
Övrigt tillskjutet kapital	1 369 702	1 075 090	1 369 702
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	32 497	2 751	32 735
SUMMA EGET KAPITAL	1 420 598	1 089 643	1 420 836
Leverantörsskulder	3 368	1 586	750
Aktuell skatteskuld	300	-	471
Övriga kortfristiga skulder	16 542	29 450	2 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 725	1 411	4 402
Summa kortfristiga skulder	22 935	32 447	8 372
Summa skulder	22 935	32 447	8 372
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 443 533	1 122 090	1 429 208

Aktien

Mofasts aktie handlas på Spotlight Stock Market under kortnamn MOFAST.
Börskursen per den 30 juni 2023 uppgick till 25,6 kr/aktie och substansvärdet per aktie uppgick den 30 juni 2023 till 81,2 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

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 2023 till 18 399 240 kr. Antalet aktier uppgick till 18 399 240. Aktiens kvotvärde uppgår till 1 krona. Samtliga aktier är av ett och samma slag.

Utdelning
Bolaget har som ambition att dela ut 10–30 procent av resultatet med förbehåll för justeringar för större engångsposter. Kortsiktigt kommer värdeskapande aktiviteter inom beståndet prioriteras varför utdelningsmålet kan understigas eller utdelning helt utebli.

Aktierelaterade nyckeltal	2023 apr–jun	2022 apr–jun	2023 jan–jun	2022 jan–jun	2022 jan–dec
Resultat per aktie, kr	-10,78	1,35	-11,19	1,45	-1,92
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,31	0,87	0,35	1,03	1,68
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	81,2	125,0	81,2	125,0	94,1
Antal utestående aktier per balansdagen, st	18 399 240	11 802 009	18 399 240	11 802 009	18 399 240
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	18 399 240	11 802 009	18 399 240	10 661 687	11 749 116

De 10 största aktieägarna i Mofast, per den 30 juni 2023

Namn	Antal Aktier	Ägarandel
Anders Ivarsson AB	7 746 899	42,1%
Rplim Fastighets AB	2 279 739	12,4%
von Eulers och Partners	794 424	4,3%
JRS Asset Management AB	731 455	4,0%
Avanza Pension	429 519	2,3%
Futur Pension	420 134	2,3%
Jontef Invest AB	410 000	2,2%
Berkway AB	246 241	1,3%
Ålandsbanken ABP (Finland)	246 217	1,3%
Victor Bengtsson	200 000	1,1%
Övriga	4 894 612	26,6%
Summa	18 399 240	100,0%

Övrig information



Transaktioner med närstående
MAQS Advokatbyrå, där Mofasts ordförande Jonas Blomquist är delägare, har under kvartalet fakturerat bolaget 0,4 (0,3) mkr för juridisk konsultation. Transaktioner med närstående har ingåtts på marknadsmässiga grunder och till marknadsmässiga villkor.

Bolagets huvudägare, Anders Ivarsson AB, har under kvartalet lånat 15 miljoner kronor till Mofast AB (Publ). Lånet 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 2022 på sidorna 32–35.

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.

Granskning av halvårsrapporten
Rapporten har ej varit föremål för revisorernas granskning.

Kommande informationstillfällen

Delårsrapport Q3 2023	2023-11-25
Bokslutskommuniké 2023	2024-02-29

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

För ytterligare information
tf VD, Per Gebenius, 072-587 54 16

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	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.

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 28 augusti 2023

Jonas Blomquist
Ordförande

Tor-Leif Ivarsson
Styrelseledamot

Magnus Malm
Styrelseledamot

Anders Ilstam
Styrelseledamot

Malcom Lidbeck
Styrelseledamot

Per Gebenius
tf 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