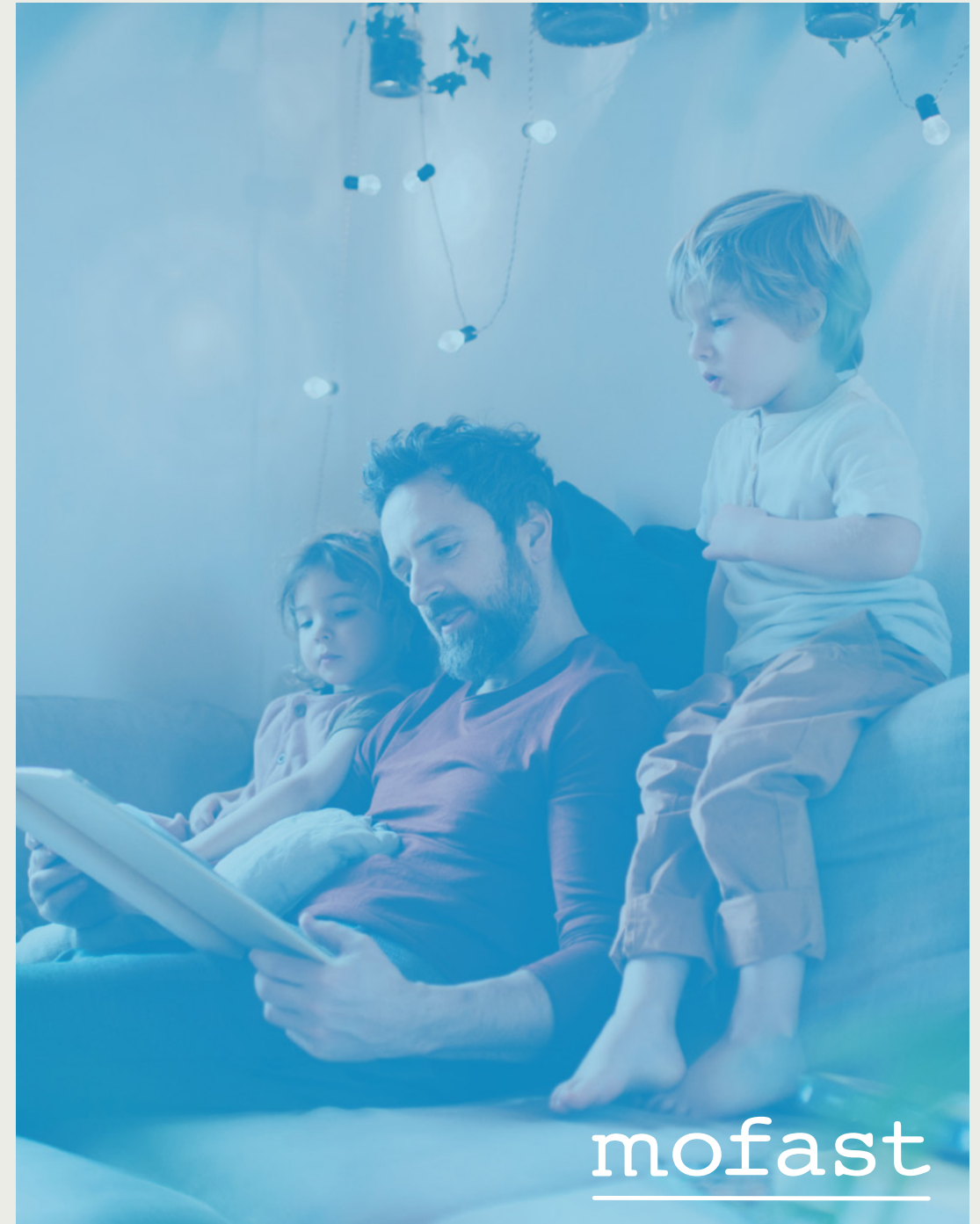


januari – september 2023

Delårsrapport

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 erbjuder 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: 76 st | **Fastighetsvärde:** 3,4 mdkr | **Uthyrningsbar area:** 153 533 kvm



Innehåll

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

Perioden i sammandrag

Perioden juli–september 2023

Hysesintäkter, mkr

55,8
(53,9)

Driftnetto, mkr

39,0
(36,2)

Förvaltningsresultat, mkr

6,4
(11,2)

Föregående år inom parantes.

Perioden juli–september 2023

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 55,8 (53,9) Mkr.
- Driftnettot under perioden uppgick till 39,0 (36,2) Mkr.
- Periodens förvaltningsresultat uppgick till 6,4 (11,2) Mkr.
- Periodens resultat före skatt uppgick till -4,4 (16,1) Mkr.

Perioden januari–september 2023

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 169,2 (146,1) Mkr.
- Driftnettot under perioden uppgick till 110,3 (90,0) Mkr.
- Periodens förvaltningsresultat uppgick till 12,9 (22,1) Mkr.
- Periodens resultat före skatt uppgick till -225,4 (44,8) Mkr.

”Vi har även investerat i modernisering av vår digitala infrastruktur och parkeringstjänster, vilket både stärker våra fastigheters attraktivitet och operativa effektivitet.”

Händelser under perioden

- Mofast har i juli avyttrat en flerbostadsfastighet i Stockholm till ett överenskommet fastighetsvärde om 25 mkr. Frånträdde skedde under slutet av augusti 2023 tillsammans med två tidigare kommunicerade avyttringar.
- Två hyresavtal för två nya HVB-hem i Storstockholm har tecknats med en större omsorgsaktör om totalt 502 kvm. Viss renovering skall genomföras varefter hyresgästen tillträder lokalerna.
- Under perioden omförhandlades ett hyresavtal för en lokal om 359 kvm i Flen.
- Mofast har installerat och driftsatt en bergvärmeanläggning i en mindre samhällsfastighet.
- Mofast har renoverat ett LSS boende i Skåne omfattande drygt 400 kvm.

Händelser efter perioden

- Mofast har ingått en avsiktsförklaring med en institutionell investerare om att avyttra 51 samhällsfastigheter till ett överenskommet underliggande fastighetsvärde om 808 mkr. Parternas ambition enligt avsiktsförklaringen är att ingå ett bindande avtal under senare delen av 2023.
- Förfrågningsunderlag under framtagande för ombyggnad av en förskola om drygt 700 kvm. Entreprenad att upphandlas efter årsskiftet för renovering våren 2024.
- Upphandlat en parkeringsoperatör för vårt bostadsbestånd i Södertälje. Givet stor efterfrågan utreds möjligheten att komplettera med ytterligare parkeringsytor.

Per Gebenius, tf. VD

Nyckeltal

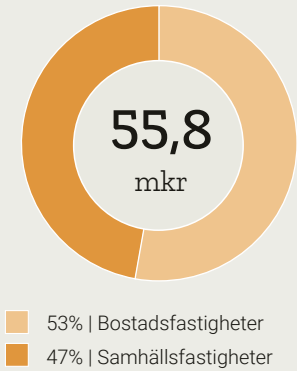
Fastighetsrelaterade nyckeltal	2023 jul–sep	2022 jul–sep	2023 jan–sep	2022 jan–sep	2022 jan–dec
Antal fastigheter, st	76	85	76	85	84
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	3 374 782	3 813 651	3 374 782	3 813 651	3 771 036
Uthyrningsbar area kvm ¹	153 533	161 551	153 533	161 551	160 865
- Samhällsfastigheter, kvm	64 961	75 553	64 961	75 553	66 424
- Bostadsfastigheter, kvm	88 572	85 998	88 572	85 998	94 441

¹ Fastigheter som ej varit ägda under hela kvartalet exkluderas.

Finansiella nyckeltal	2023 jul–sep	2022 jul–sep	2023 jan–sep	2022 jan–sep	2022 jan–dec
Hysesintäkter, tkr	55 822	53 856	169 219	146 076	201 306
Driftnetto, tkr	38 980	36 162	110 346	90 033	122 228
Förvaltningsresultat, tkr	6 417	11 166	12 899	22 134	19 729
Soliditet, %	40,7%	35,5%	40,7%	35,5%	41,7%
Belåningsgrad, %	56,4%	60,1%	56,4%	60,1%	54,8%
Räntetekningsgrad, ggr	1,3	1,7	1,2	1,6	1,3
Långsiktigt substansvärde, tkr	1 490 912	1 491 575	1 490 912	1 491 575	1 730 615

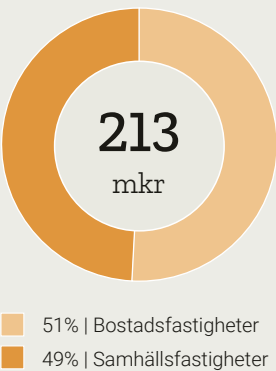
Aktierelaterade nyckeltal	2023 jul–sep	2022 jul–sep	2023 jan–sep	2022 jan–sep	2022 jan–dec
Resultat per aktie, kr	-0,25	0,79	-11,44	2,25	-1,92
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,4	1,0	0,7	2,0	1,7
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	81,0	126,4	81,0	126,4	94,1
Antal utestående aktier per balansdagen, 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	11 045 972	11 749 116

Intäkter per hyreskategori, Q3 2023

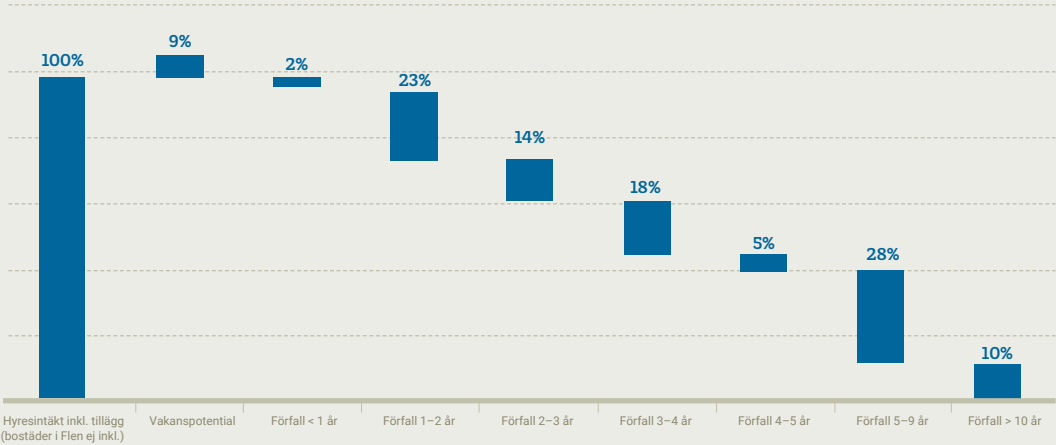


Kontraktuell årshyra inklusive tillägg¹

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



Förfallostruktur
Kommersiella hyresintäkter



Värdeskapande arbete & hållbarhetsfrågor i fokus

I det nuvarande marknadsläget är vår operativa funktion en central del av vårt arbete. Detta då vi genom väl genomfört arbete inom förvaltnings- och uthyrningsverksamheten kan påverka vårt driftnetto och vår överskottsgrad. Vi är glada att kunna meddela att vi framgångsrikt har tecknat två nya hyresavtal gällande etableringen av två nya HVB-hem i Storstockholm, där en av Sveriges största privata vårdgivare inom psykiatri kommer att vara hyresgäst och disponera en yta om 502 kvadratmeter i två separata fastigheter i norra Stockholm. Tillträde till dessa lokaler är planerat att äga rum efter genomförd renovering, något som initieras under inledande delen av 2024.

”Dessa framsteg återspeglar vårt engagemang och vår förmåga att anpassa oss till marknadens behov och möjligheter, öka vår uthyrningsgrad och förbättra vår överskottsgrad.”

Vi har även tecknat ett hyresavtal avseende en yta om totalt 170 kvadratmeter med en kommersiell aktör som önskar att använda

lokalen för samhällsändamål. Utöver detta har vi omförhandlat ett hyresavtal med en befintlig hyresgäst som kommer att fortsätta att nyttja en lokal om 359 kvadratmeter i Flen, samtidigt som vi också tecknat kortfristiga hyresavtal gällande en tilläggsyta om 216 kvadratmeter med samma aktör. Dessa framsteg återspeglar vårt engagemang och vår förmåga att anpassa oss till marknadens behov och möjligheter, öka vår uthyrningsgrad och förbättra vår överskottsgrad.

Underhåll och översyn av våra fastigheter sker kontinuerligt och vi fortsätter att göra långsiktigt hållbara investeringar för att upprätthålla en så attraktiv fastighetsportfölj som möjligt, både för oss som ägare och för våra hyresgäster. Under perioden har vi framgångsrikt installerat och tagit i drift en bergvärmeanläggning i en samhällsfastighet omfattande 450 kvadratmeter. Samtidigt har ett LSS-boende i Skåne om 400 kvadratmeter genomgått en omfattande renovering för att säkerställa en hög standard och trivsel. Under senaste perioden har vi även genomfört en omfattande renovering av en LSS-fastighet i Södertälje som omfattar cirka

500 kvm. Projektet har inneburit installation av nya golv, nyrenoverade badrum och kök, samt ommålning. För att tillgodose våra hyresgästers behov har vi även tecknat avtal med en ny internetleverantör samt upphandlat ny parkeringsoperatör till en stor del av bostadsbeståndet i Södertälje.

I ljuset av ökade räntor har fastighetsmarknaden upplevt en försiktigare inställning och minskat risktagande. Vi har successivt vidtagit åtgärder för att anpassa oss till denna utveckling. Under augusti månad avyttrade vi en flerbostadsfastighet i Stockholm till ett överenskommet fastighetsvärde om 25 miljoner kronor, vilket var en del av vår tidigare kommunicerade plan.

Samtidigt genomfördes frånträden av två andra flerbostadsfastigheter som också har annonserats tidigare. Vi har ingått avsiktsförklaringar för avyttring av en större portfölj med samhällsfastigheter. Nu pågår en grundlig due diligence-process från köparens sida. Målet är att både ingå överlåtelseavtal och frånträda fastigheterna under senare delen av innevarande år.



Fokus på långsiktig stabilitet i en tid av förändring

I en tid präglad av ekonomisk osäkerhet och snabba marknadsförändringar står vi inför utmaningen att kontinuerligt anpassa och effektivisera vår verksamhet. Trots en period av betydande räntehöjningar, ihållande inflation och tydliga recessionssignaler, förblir vi målmedvetna och blickar framåt med viss optimism i takt med att vi ser tecken som tyder på en gradvis ekonomisk stabilisering. Med ett högt tempo inom både förvaltning, uthyrning och transaktioner, arbetar vi aktivt för att stärka vår position och skapa värde för våra aktieägare, våra hyresgäster och samhället.

1,9

Mkr i ökade hyresintäkter
under Q3

39,0

Mkr i driftnetto

Anpassning och stärkning i vår dagliga verksamhet

I en period av ekonomisk osäkerhet anpassar vi både vår förvaltning och kapitalstruktur för att möta marknadens svängningar. Vår likviditetshantering är central för att upprätthålla finansiell stabilitet och möjliggöra snabba anpassningar till förändrade marknadsförhållanden.

Under det gångna kvartalet har vi tecknat två nya hyresavtal gällande etableringen av två nya HVB-hem i Storstockholm, där en av Sveriges största privata vårdgivare inom psykiatri kommer att vara hyresgäst och disponera två samhällsfastigheter. Tillträde sker efter genomförd renovering. Dessutom har vi förnyat och utvidgat vårt samarbete med en hyresgäst i Flen, vilket understryker vår kapacitet att skräddarsy och uppgradera våra fastigheter för att möta våra hyresgästers skiftande behov.

Efter periodens slut har vi vidtagit ytterligare steg för att diversifiera vår hyresgästbas och uppgradera våra fastigheter. Detta inkluderar ett nytt kommersiellt hyresavtal och planer för ombyggnation av en förskola.

Vi har också investerat i modernisering av vår digitala infrastruktur och parkeringstjänster, vilket både stärker våra fastigheters attraktivitet och operativa effektivitet.

Finansiell styrka

Vårt finansiella resultat har negativt påverkats av det rådande marknadsklimatet. För att hantera dessa utmaningar har vi fokuserat på vår finansiella stabilitet, exempelvis genom att reducera våra taxebundna kostnader och öka våra intäkter. Trots de tuffa förutsättningarna har vi lyckats förbättra våra intäkter och driftnetto under dessa omständigheter. Detta är ett bevis på vår förmåga att effektivt och strategiskt navigera genom finansiella stormar. Vår belåningsgrad har hållits stabil och kan komma att reduceras ytterligare genom både försäljningar och amorteringar, vilket är en del av vår långsiktiga plan för att säkra en sund finansiell struktur.

Under det tredje kvartalet har vi genomfört en omvärdering av sex av våra samhällsfastigheter, motsvarande 10 % av beståndet, vilket har resulterat i en orealiserad värdeförändring om -1 miljon kronor jämfört med föregående kvartal. Denna i stort sett

bibehållna värdering speglar vår förmåga att upprätthålla värde även under utmanande marknadsförhållanden.

Vidare har vi tagit strategiska steg för att omstrukturera vår fastighetsportfölj genom en avsiktsförklaring med en institutionell investerare om försäljning av 51 samhällsfastigheter. Denna potentiella transaktion, som är planerad att slutföras under slutet av året, skulle innebära en förbättring av våra finansiella nyckeltal genom ytterligare sänkt belåningsgrad. Utöver försäljningarna kommer vi att löpande utvärdera bolagets kapitalbehov och jag utesluter inte att detta kan komma att ske genom en kapitalanskaffning som i sådant fall presenteras bolagets aktieägare vid senare tillfälle.

Förvaltningsfokus i en tid av marknadsförändringar

I skuggan av en stramare ekonomisk miljö har vårt team fortsatt att fokusera på effektivare uthyrning och förvaltning. Vi har omförhandlat kontrakt för 745 kvadratmeter, attraherat nya hyresgäster för 502 kvadratmeter och hanterat uppsägningar om 449 kvadratmeter. Dessa insatser har lett till en

förlängning av vår genomsnittliga kontraktslängd inom det kommersiella segmentet från 5,0 till 5,1 år.

Inom bostadssegmentet har vi inlett den årliga hyresförhandlingsprocessen med en föreslagen hyreshöjning i linje med fastighetsägarnas rekommendation om 12 %, trots att en högre ökning skulle kunna motiveras.

Framtidsutsikter

När vi förbereder oss för framtiden är vårt fokus att förbättra våra finansiella nyckeltal och tillvarata de möjligheter som uppstår genom en väl förvaltd portfölj. Vi är väl medvetna om de utmaningar som ligger framför oss. Trots detta blickar jag framåt med tillförsikt, förvissad att de strategiska val vi gör och vår noggranna förvaltning är avgörande för att navigera genom osäkra tider och lägga grunden för en hållbar affär.

Tack för ert fortsatta förtroende och stöd.

Stockholm, den 27 november, 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:

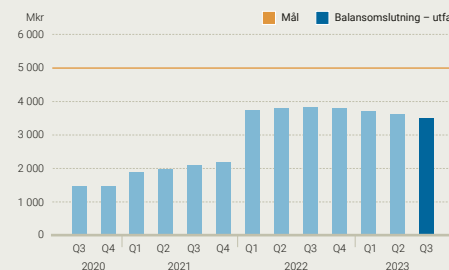
- Tillskapa nya bostäder inom befintligt bestånd i tillväxtorter.
- Utveckla och realisera projekt inom bygg-rättsportföljen.
- Förvärva bostads- och samhällsfastigheter med utvecklingspotential i attraktiva lägen
- Avveckla icke strategiska fastighetsinnehav i syfte att frigöra medel och resurser till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

Investerings & förvaltningsstrategi

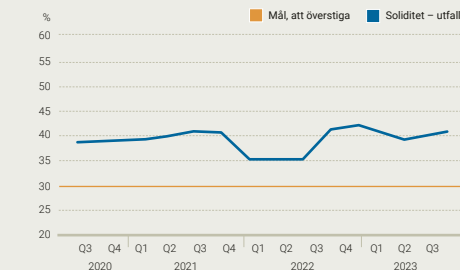
Våra investeringar ska ske med tydligt fokus på kassaflöde, förvaltningseffektivitet och utvecklingsmöjligheter inom segmenten samhällsfastigheter och bostadsfastigheter.

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.

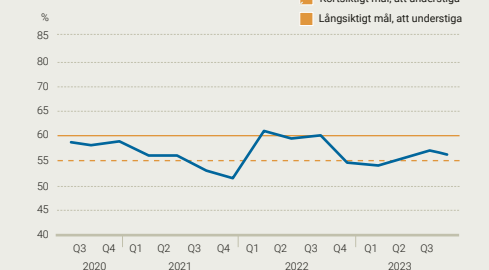
Balansomslutning



Soliditet



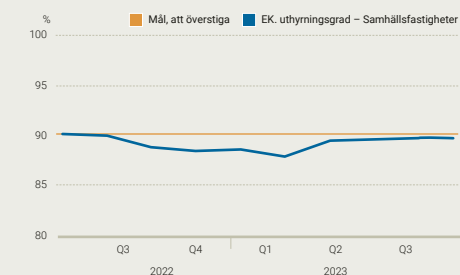
Belåningsgrad



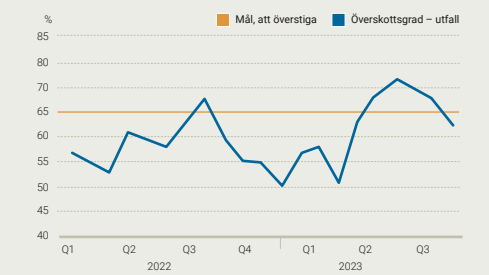
Ekonomisk uthyrningsgrad Bostadsfastigheter



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.

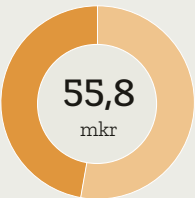
Fastighetsportfölj

Mofast fastighetsportfölj bestod per den 30:e september 2023 av 76 samhälls- och bostadsfastigheter. Portföljen har ett geografiskt fokus mot Mälardalen och är balanserad sett till intäktsfördelningen mellan de två segmenten.

Vi strävar alltid 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, regioner och övriga samhällsfastighetshyresgäster från ett bestånd som omfattar nästan 2 300 hyresavtal, fördelat på cirka 154 000 kvadratmeter uthyrbar yta.



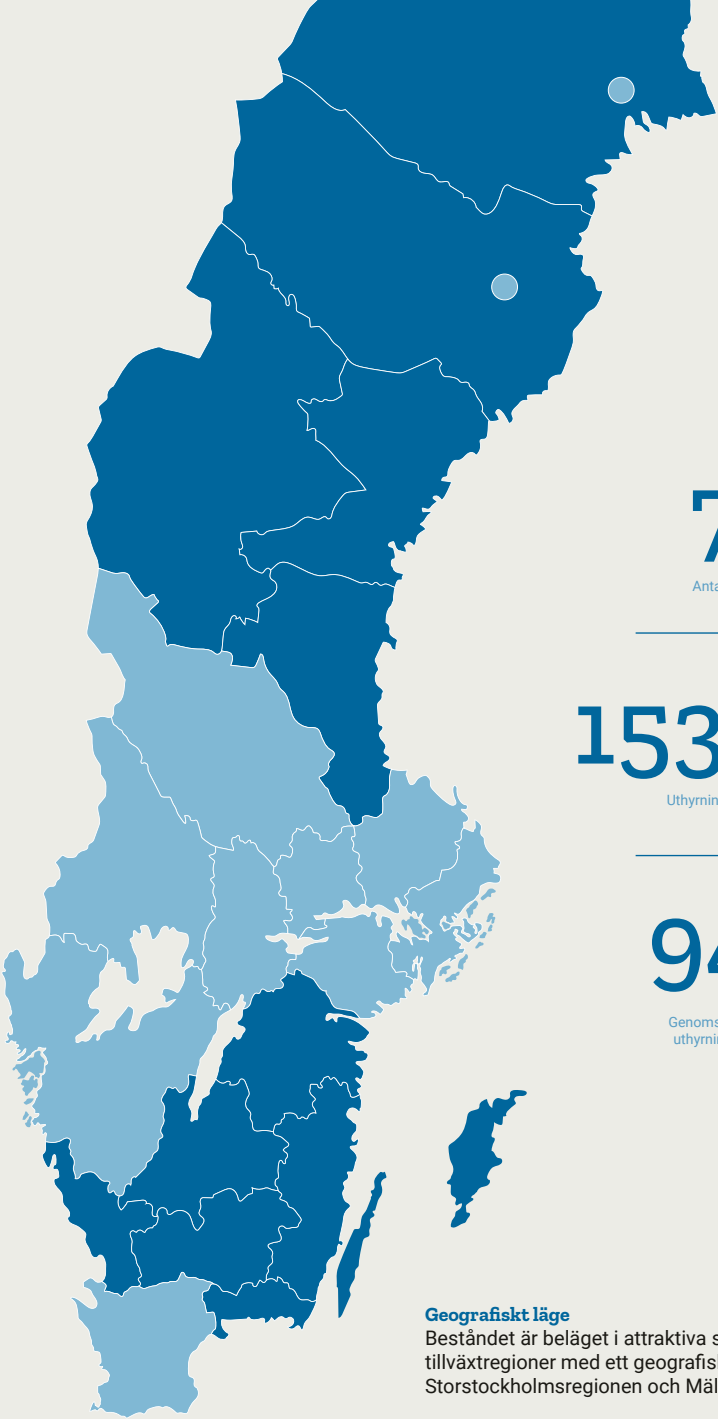
Intäkter per hyreskategori, Q3 2023

- Bostadsfastigheter 53%
- Samhällsfastigheter 47%

Samhällsfastigheter

Mofasts portfölj inkluderar per den 30:e september 63 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

76

Antal fastigheter

153 533

Uthyrningsbar area i kvm

94%

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad Q3 2023

hyresdurationen för våra samhällsfastigheter är 5,1 (5,0) 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. Beståndet utgörs av 13 fastigheter med 157 lägenheter i Stockholm, 872 lägenheter i Södertälje, 97 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 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 september 2023

Namn	Kontraktshyra inkl tillägg², mkr	% av totala hyresintäkter
Ambea AB	15,7 mkr	7%
Flens Kommun	11,9 mkr	6%
Haninge Kommun	6,1 mkr	3%
Stockholms Kommun	5,6 mkr	3%
Frösunda Omsorg AB	4,0 mkr	2%
Totalt 5 största hyresgästerna	43,5 mkr	20%
Övriga samhällsfastigheter	60,4 mkr	28%
Bostadshyresgäster	108,8 mkr	51%
Totalt	212,7 mkr	100%

² Kontraktuell årshyra inklusive tillägg, fördelat på total yta inom beståndet.



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 och baseras på det faktiska marknadsvärdet, vilket den 30 september 2023 uppgick till 3,4 Mdkr.

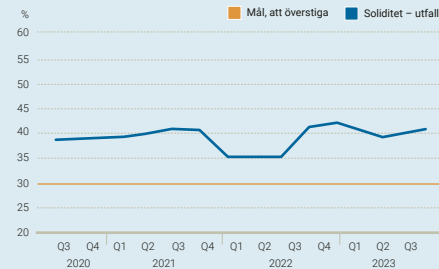
Kapitalstruktur
Mofast finansierar verksamheten dels genom eget kapital, dels genom skulder hos kreditinstitut respektive svenska affärsbanker. Mofast hade per balansdagen 30 september 2023 ett eget kapital om 1 418 Mkr och räntebärande skulder om 1 904 Mkr.

Finansiering
Bolaget hade per den 30 september 2023 en belåningsgrad om 56,4 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 40,7 procent, vilket överstiger den finansiella riskbegränsningen om 30 procent.

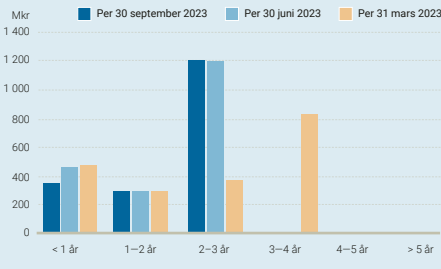
Ränte- och kapitalbindning
Bolagets kapitalbindning uppgick till 2,0 år och bolagets räntebindning till 0,9 år per den 30 september 2023.

Räntekostnad
Bolagets skuldportfölj är till viss del rörlig och som en följd av högre styrränta så har genomsnittsräntan ökat till 4,8 (4,7) procent.

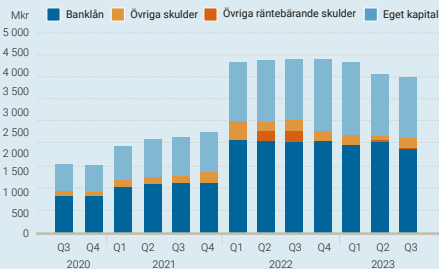
Soliditet



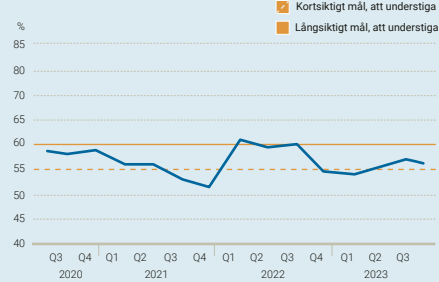
Kapitalbindning



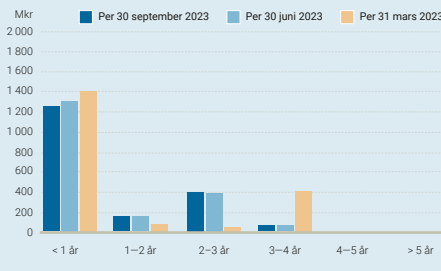
Kapitalstruktur



Belåningsgrad



Räntebindning



Marknadsvärde



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 55,8 (53,9) Mkr. Intäktsökningen är primärt hänförlig till höjda hyror. I koncernens hyresintäkter för året ingår också en hyresgaranti som säljaren av en fastighetsportfölj lämnat om 3,0 Mkr.

Fastighetskostnader

Koncernens fastighetskostnader för kvartalet uppgick till 16,8 (17,7) 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 39,0 (36,2) Mkr. Det förbättrade driftnettet är hänförligt till en förbättrad hyra per kvadratmeter och en lägre fastighetskostnad för taxebundna kostnader och underhåll.

Central administration

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till 6,4 (7,3) Mkr för kvartalet.

Finansiella kostnader

Koncernens finansiella kostnader för kvartalet uppgick till 26,4 (17,5) Mkr. Ränteteckningsgraden för perioden uppgick till 1,3 ggr (1,7). De ökade räntekostnaderna är hänförliga till de stigande räntorna jämfört med samma period i fjol.

Nyttjanderättskostnader tomträtter

Koncernen redovisar nyttjanderättskostnader för tomträtter om 331 (215) Tkr för kvartalet. 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 6,4 (11,2) Mkr. Det lägre förvaltningsresultatet är hänförliga till de ökade finansiella kostnaderna för koncernen.

Värdeförändringar på fastigheter

Bolaget redovisar orealiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter om -1,0 (4,9) Mkr. Värdeförändringarna är hänförliga till lägre marknadsvärden på fastigheterna enligt de senaste värderingarna. Bolaget redovisar realiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheterna om -9,8 (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 -4,4 (16,1) Mkr för kvartalet. Det försämrade resultatet är hänförligt till de ökade finansiella kostnaderna och de realiserade värdeförändringarna av förvaltningsfastigheterna.

Skatt

Koncernen redovisar en förändring av uppskjuten skatt om -0,7 (-6,8) Mkr för kvartalet. Kostnaden för uppskjuten skatt är hänförlig till skattemässiga avskrivningar på koncernens förvaltningsfastigheter samt realiserade värdeförändringar av fastigheterna.

Kommentarer till koncernens balansräkning

Förvaltningsfastigheter

Koncernen redovisar ett totalt fastighetsvärde om 3 374,8 (3 813,7) Mkr. Minskningen av fastighetsvärdet är hänförlig till försäljningar av fastigheter samt lägre värderingar.

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 30,2 (37,0) Mkr. Minskningen beror på sålda fastigheter med tillhörande tomträtter.

Likvida medel

Per balansdagen uppgår koncernens likvida medel till 62,2 (24,3) Mkr.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgår per balansdagen till 1 417,7 (1 380,7) Mkr. Per balansdagen den 31:a december 2022 uppgick bolagets egna kapital till 1 628,3 Mkr. Förändringen under perioden är hänförligt till periodens resultat om -210,5 Mkr.

Uppskjuten skatteskuld

Bolaget redovisar en uppskjuten skatt om 73,2 (110,8) Mkr per balansdagen. Den uppskjutna skatten är hänförlig till värdeförändringarna på fastighetsbeståndet.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 1 903,8 (2 293,1) Mkr. Minskningen är hänförlig till amortering av de räntebärande skulderna.

Belåningsgrad

Koncernens belåningsgrad uppgick till 56,4 (60,1) procent.

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 september 2023 var koncernens leasingskuld för tomträtter 30,4 (37,1) Mkr. Minskningen är hänförligt till sålda fastigheter med tillhörande tomträtter.

Aktuell skatteskuld

Den aktuella skatteskulden per 30 september 2023 var 3,8 (0,9) 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 jul–sep	2022 jul–sep	2023 jan–sep	2022 jan–sep	2022 jan–dec
Hysesintäkter	55 822	53 856	169 219	146 076	201 306
Fastighetskostnader	-16 842	-17 694	-58 874	-56 043	-79 078
Driftnetto	38 980	36 162	110 346	90 033	122 228
Central administration	-6 419	-7 254	-23 686	-25 131	-34 779
Finansiella intäkter	539	-	978	4	65
Finansiella kostnader	-26 352	-17 527	-73 799	-41 951	-66 924
Nyttjanderättskostnader, tomträtter	-331	-215	-939	-820	-861
Förvaltningsresultat	6 417	11 166	12 899	22 134	19 729
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-954	4 909	-223 699	22 694	-35 735
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-9 849	-	-14 569	-	-913
Resultat före skatt	-4 387	16 076	-225 369	44 828	-16 919
Uppskjuten skatt	-655	-6 751	14 990	-20 045	2 633
Aktuell skatt	420	-	-160	47	-8 306
Periodens resultat	-4 621	9 325	-210 539	24 829	-22 592

[Finansiell information](#)

[Finansiella kommentarer](#)

[Koncernens resultaträkning](#)

[Koncernens balansräkning](#)

[Koncernens kassaflödesanalys](#)

[Moderbolagets resultaträkning](#)

[Moderbolagets balansräkning](#)

Koncernens balansräkning

Belopp i tusentals kronor, tkr	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3 374 782	3 813 651	3 771 036
Nyttjanderättstillgångar	30 244	37 019	37 369
Uppskjutna skattefordringar	-	-	14 175
Övriga anläggningstillgångar	249	829	359
Summa anläggningstillgångar	3 405 275	3 851 498	3 822 938
Hysesfordringar	2 659	6 296	7 304
Övriga kortfristiga fordringar	4 408	5 310	1 470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 786	4 731	3 264
Likvida medel	62 234	24 323	68 811
Summa omsättningstillgångar	75 086	40 660	80 849
SUMMA TILLGÅNGAR	3 480 361	3 892 157	3 903 787

Belopp i tusentals kronor, tkr	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital	18 399	11 802	18 399
Övrigt tillskjutet kapital	1 384 400	1 094 452	1 384 400
Balanserade vinstmedel	225 488	249 639	248 080
Periodens resultat	-210 539	24 848	-22 592
SUMMA EGET KAPITAL	1 417 749	1 380 741	1 628 287
Uppskjuten skatteskuld	73 163	110 834	102 328
Räntebärande skulder	1 519 436	2 065 700	837 944
Leasingskulder	29 059	37 077	35 852
Summa långfristiga skulder	1 621 658	2 213 611	976 124
Kortfristiga räntebärande skulder	384 399	227 442	1 230 345
Kortfristiga leasingskulder	1 295	-	1 580
Leverantörsskulder	1 776	4 733	4 792
Aktuell skatteskuld	3 780	944	8 200
Förskott från kunder	137	160	37
Övriga kortfristiga skulder	4 165	17 887	9 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45 400	46 639	44 499
Summa kortfristiga skulder	440 953	297 805	1 299 376
Summa skulder	2 062 612	2 511 416	2 275 500
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 480 361	3 892 157	3 903 787

Finansiell information

Finansiella kommentarer

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets resultaträkning

Moderbolagets balansräkning

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i tusentals kronor, tkr	2023 jul–sep	2022 jul–sep	2023 jan–sep	2022 jan–sep	2022 jan–dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	6 417	11 865	12 899	22 134	19 728
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	5 033	3 356	7 283	8 636	-1 635
Betald inkomstskatt	-	-	-1 225	-5 282	-6 733
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	11 450	15 221	18 957	25 488	11 360
Förändring av rörelsefordringar	3 321	1 096	-816	12 396	16 696
Förändring av rörelseskulder	-6 685	-14 742	-8 630	-27 311	-32 841
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 086	1 575	9 511	10 573	-4 785
Investeringsverksamheten					
Investering i förvaltningsfastigheter	-5 047	-15 899	-32 084	-41 630	-61 127
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-	-	-	-218 188	-218 188
Direktförvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-	-117 772	-117 772
Försäljning av förvaltningsfastigheter	11 898	-	107 373	-	8 447
Kassaflöde från investeringsverksamheten	6 851	-15 899	75 289	-377 590	-388 640
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	-	-	-	50 587	52 605
Upptagna lån	-	15 156	15 000	335 508	429 086
Amortering och lösen av lån	-3 098	-2 608	-106 378	-6 442	-31 142
Utbetald utdelning	-	-	-	-15 116	-15 116
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 098	12 548	-91 378	364 537	435 433
Periodens kassaflöde	11 839	-1 776	-6 578	-2 480	42 008
Likvida medel vid periodens ingång	50 395	26 099	68 811	26 803	26 803
Likvida medel vid periodens utgång	62 234	24 323	62 234	24 323	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>	jul–sep	jul–sep	jan–sep	jan–sep	jan–dec
Nettoomsättning	6 479	4 911	20 968	14 309	31 954
Övriga externa kostnader	-3 717	-4 388	-13 673	-14 472	-25 821
Personalkostnader	-2 234	-1 751	-7 072	-4 522	-7 469
Rörelseresultat	528	-1 228	223	-4 685	-1 336
Finansiella intäkter	0	-	1	-	32 644
Finansiella kostnader	-286	-590	-446	-827	-1 839
Resultat före skatt	242	-1 818	-222	-5 512	29 469
Bokslutsdisposition	-	-	-	-	3 308
Skatt	-	-	226	-	-226
Periodens resultat	242	-1 818	4	-5 512	32 551

Finansiell information

Finansiella kommentarer

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets resultaträkning

Moderbolagets balansräkning

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tusentals kronor, tkr	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
Tillgångar			
Andelar i dotterbolag	89 089	30 064	89 064
Fordringar hos dotterbolag	1 341 877	1 077 972	1 269 122
Summa anläggningstillgångar	1 430 966	1 108 036	1 358 186
Fordringar hos dotterbolag	8 620	9 074	35 952
Övriga kortfristiga fordringar	3	7	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 365	315	345
Likvida medel	493	48	34 718
Summa omsättningstillgångar	10 481	9 444	71 022
SUMMA TILLGÅNGAR	1 441 447	1 117 480	1 429 208

Belopp i tusentals kronor, tkr	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital	18 399	11 802	18 399
Övrigt tillskjutet kapital	1 369 702	1 119 805	1 369 702
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	32 739	-43 781	32 735
SUMMA EGET KAPITAL	1 420 840	1 087 826	1 420 836
Leverantörsskulder	229	-409	750
Aktuell skatteskuld	349	-	471
Övriga kortfristiga skulder	16 777	28 599	2 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 252	1 465	4 402
Summa kortfristiga skulder	20 606	29 654	8 372
Summa skulder	20 606	29 654	8 372
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 441 447	1 117 480	1 429 208

Aktien

Mofasts aktie handlas på Spotlight Stock Market under kortnamn MOFAST. Börskursen per den 30 september 2023 uppgick till 20,6 kr/aktie och substansvärdet per aktie uppgick den 30 september 2023 till 81 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 september 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 jul–sep	2022 jul–sep	2023 jan–sep	2022 jan–sep	2022 jan–dec
Resultat per aktie, kr	-0,25	0,79	-11,44	2,25	-1,92
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,4	1,0	0,7	2,0	1,7
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	81,0	126,4	81,0	126,4	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	11 045 972	11 749 116

De 10 största aktieägarna i Mofast, per den 30 september 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	703 405	3,8%
Avanza Pension	439 343	2,4%
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%
Mats Ivarsson	231 017	1,3%
Övriga	4 881 821	26,5%
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 miljoner kronor (0,3) för juridisk konsultation. Huvudägaren Anders Ivarsson AB har under året lånat 15 miljoner kronor till Mofast AB (Publ).

I samband med försäljning av ett antal flerbostadsfastigheter så har en uppgörelse nåtts med säljaren till denna portfölj. Uppgörelsen ger Mofast ett likviditetstillskott mot att garantikatalogen avvecklas.

Transaktioner och lån 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 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	
Bokslutskommuniké 2023	2024-02-29
Årsredovisning 2023	2024-03-21
Delårsrapport Q1 2024	2024-05-16
Halvårsrapport 2024	2024-08-22
Delårsrapport Q3 2024	2024-11-21

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.
Räntetekningsgrad	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 bostadsfastigheter.

Styrelsens och VDs undertecknande

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

Stockholm den 27 november 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