

januari – mars 2024

Delårsrapport Q1

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



mofast



Ett dynamiskt fastighetsbolag

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

Antal fastigheter: 74 st

Fastighetsvärde: 3,1 mdkr

Uthyrningsbar area: 152 307 kvm



Innehåll

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

Perioden i sammandrag

Hyresintäkter, Mkr

56,1

(55,6)

Driftnetto, Mkr

28,9

(31,3)

Föregående år inom parantes.

Q1 | Perioden januari – mars 2024

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 56,1 (55,6) Mkr.
- Driftnettot under perioden uppgick till 28,9 (31,3) Mkr.
- Periodens förvaltningsresultat uppgick till -1,7 (0,8) Mkr.
- Periodens resultat före skatt uppgick till -9,3 (-2,8) Mkr.

”Det är med positivt sinne som jag blickar framåt och jag kan konstatera att vi efter en prövande tid för oss själva, våra hyresgäster, leverantörer och aktieägare nu ser ut att gå mot ljusare tider.”

Per Gebenius, tf. VD

Händelser under perioden

- Genom vårens övertecknade företrädesemission tillfördes bolaget 150 Mkr före avdrag för emissionskostnader. 103 Mkr av likviden har nyttjats till att amortera lån. Resterande andel, ca 44 Mkr, avses att nyttjas till kassaflödesstärkande åtgärder.
- Mofast har förlängt tidigare ingången avsiktsförklaring med en institutionell investerare om att avyttra 51 samhällsfastigheter till ett överenskommet underliggande fastighetsvärde om 808 Mkr. Parternas ambition enligt den förlängda avsiktsförklaringen är att ingå ett bindande avtal och att frånträda fastigheterna under andra kvartalet 2024.
- Räntesäkring i form av swapavtal om 50 Mkr med en snittränta om 2,99 % har under kvartalet lösts och nya swapavtal om 50 Mkr med en snittränta om 2,70 % har under kvartalet ingåtts.
- Renovering initierad för befintliga, respektive nya hyresgäster i 5 samhällsfastigheter omfattande totalt 1 300 kvm.
- Renovering av 11 lägenheter har påbörjats under kvartalet inom vårt program för standardhöjande åtgärder.
- Två hyresavtal inom samhällsfastighetsbeståndet om knappt 950 kvm har förlängts samt ett hyresavtal om knappt 450 kvm har nytecknats.

Händelser efter perioden

- Mofast har ingått avtal samt avyttrat en flerbostadsfastighet i Storstockholm med en uthyrbar area om drygt 2 200 kvm.
- Renovering i samband med nytecknade hyresavtal i två mindre samhällsfastigheter med en total uthyrbar area om 500 kvm i Storstockholm har efter perioden färdigställts.

Nyckeltal

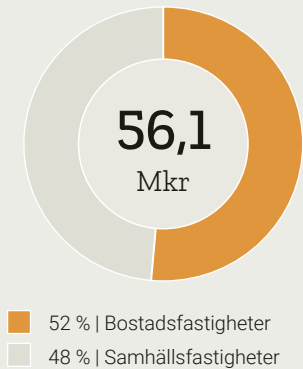
Fastighetsrelaterade nyckeltal	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
Antal fastigheter	74	82	74
Fastigheternas marknadsvärde, Tkr	3 101 974	3 713 386	3 099 158
Uthyrningsbar area, kvm*	152 307	157 267	152 307
- Samhällsfastigheter	64 961	66 424	64 961
- Bostadsfastigheter	87 346	90 843	87 346

*Fastigheter som ej varit ägda under hela kvartalet exkluderas.

Finansiella nyckeltal	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
Hyresintäkter, Tkr	56 139	55 644	223 733
Driftnetto, Tkr	28 870	31 266	141 049
Förvaltningsresultat, Tkr	-1 721	759	9 911
Soliditet, %	41,4	42,5	38,2
Belåningsgrad, %	58,1	54,0	58,4
Räntetekningsgrad, ggr	0,9	1,1	1,1
Långsiktigt substansvärde, Tkr	1 403 491	1 713 693	1 267 125

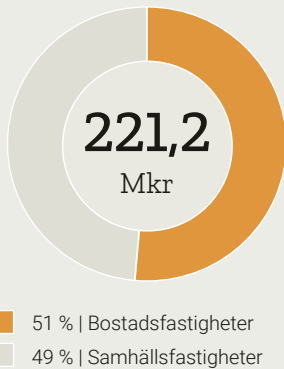
Aktierelaterade nyckeltal	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
Resultat per aktie, kr	-0,5	-0,4	-21,7
Förvaltningsresultat per aktie, kr	-0,1	0,0	0,6
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	38,1	93,1	68,9
Antal utestående aktier per balansdagen	36 798 480	18 399 240	18 399 240
Genomsnittligt antal utestående aktier	19 173 945	18 399 240	18 399 240

Intäkter per hyreskategori, Q1 2024

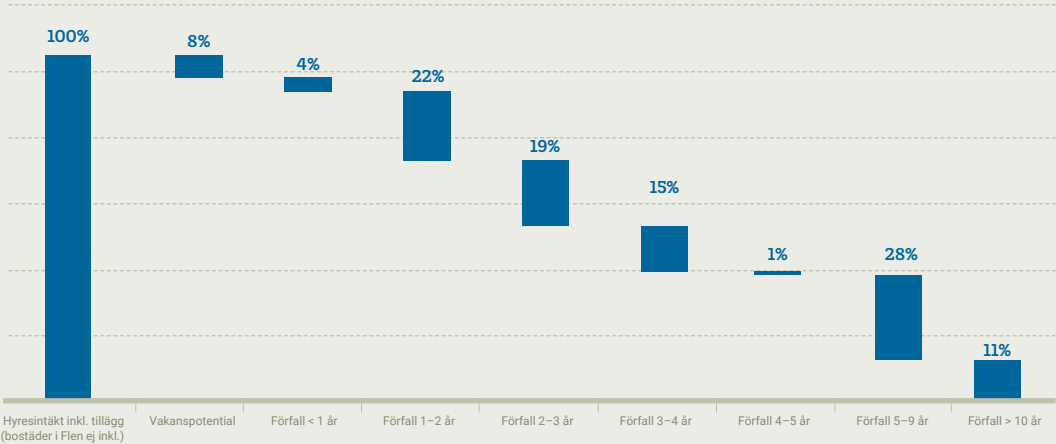


Kontraktuell årshyra inklusive tillägg¹

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



Förfallostruktur
Kontraktuell årshyra kommersiella hyresgäster



Mot ljusare tider

Vi präglas av en stor mängd omvärldsfaktorer i form av inflationsbekämpning, geopolitiska konflikter samt risk för en annalkande lågkonjunktur. Samtidigt verkar räntevapnet nu bita, marknaden börjar visa tecken på stabilitet och dagarna blir ljusare.

Ekonomiskt utfall

Vi har sedan en längre tid fokuserat på att stärka vår balansräkning, minska skuldbördan och förbättra vår räntetäckningsgrad via avyttringar, effektiviseringar och kapitalanskaffning.

Genom vårens övertecknade företrädesemission tillfördes bolaget 150 Mkr före avdrag för emissionskostnader. 103 Mkr av likviden har nyttjats till att amortera lån, vilket på sikt kommer att minska våra räntekostnader. Responderande andel avser vi att nyttja till kassaflödesstärkande åtgärder. Under kvartalet har vi löst upp räntederivat om 50 Mkr till en snittränta om 2,99 % och ingått nya räntederivat om motsvarande belopp till en snittränta om 2,70 %. Vid kvartalets slut uppgick vår räntebindning till 1,0 år och vår kapitalbindning till 1,5 år.

Hyresintäkten för första kvartalet ligger i linje med föregående år trots att vi avyttrat 10 fastigheter och att hyresökning för våra bostadshyresavtal sker först från april och framåt. Inför stundande avyttringar har 2 400 kvm bostadsyta tomställt, vilket har genererat hyresbortfall om 0,9 Mkr. Vårt driftnetto är alltså svagt, vilket bland annat

är en följd av en kall, lång och snörik vinter där vi burit extraordinära uppvärmningskostnader om 0,5 Mkr samt snöröjning och jour om 0,6 Mkr.

Vi ser nu över möjligheten att uppgradera både värme- och styrsystem för att framgent bättre kunna parera denna typ av svängningar. Med likviditetstillskottet från företrädesemissionen accelererar vi nu våra investeringar i beståndet. Syftet är att kunna sänka eller bibehålla våra driftskostnader, tillmötesgå våra hyresgäster och därmed bibehålla eller förlänga våra kontraktuella löptider som per utgången av kvartalet uppgick till i snitt 5,1 år.

”Med likviditetstillskottet från företrädesemissionen accelererar vi nu våra investeringar i beståndet.”

Förvaltning, förbättring och uthyrning

Under första kvartalet har vi inlett renoveringar av elva lägenheter samt fem mindre samhällsfastigheter. Renoveringarna omfattar 1 300 kvm kommersiell yta och genomförs

både för befintliga och nya hyresgäster. Inom vårt program för standardhöjande åtgärder av våra flerbostadsfastigheter har vi påbörjat renovering av 11 lägenheter.

Vi har även förlängt kommersiella hyresavtal om knappt 1 000 kvm samt nytecknat kommersiella avtal om knappt 450 kvm. En kommersiell hyresgäst valde dock att flytta under perioden vilket håller vår ekonomiska vakansgrad oförändrad mot föregående kvartal.

Vid kvartalets utgång var majoriteten av våra flerbostadsfastigheter färdigförhandlade och i vårt bestånd i Södertälje har vi nått en tvåårsöverenskommelse med Hyresgästföreningen. Överenskommelsen innebär att hyran höjs med 5,05 % från den 1 april 2024 samt ytterligare 4,60 % från den 1 januari 2025.

Kvarvarande förhandlingar beräknas slutföras under andra kvartalet och samtliga förhandlingar kommer avspeglas i vår intjäning från nästkommande kvartal.

Transaktion

Enligt tidigare kommunicerad pressrelease så förlängde vi under kvartalets slutskede

avsiktsförklaringen gällande försäljningen av 51 samhällsfastigheter, en process som vi inledde i oktober 2023. Parternas ambition enligt den förlängda avsiktsförklaringen är att ingå ett bindande avtal och att frånträda fastigheterna under andra kvartalet 2024.

Efter kvartalets utgång har vi avyttrat en lågavkastande flerbostadsfastighet i Storstockholm med en uthyrbar area om drygt 2 200 kvm. Transaktionen genomförs i syfte att stärka bolagets överskottsgrad och skapa ytterligare utrymme för lönsamma investeringar. Inom bostadssegmentet ser jag framför mig ytterligare några avyttringar och bedömt kommer dessa genomföras under senare delen av 2024.

Framåt

Det är med positivt sinne som jag blickar framåt och jag kan konstatera att vi efter en provande tid för oss själva, våra hyresgäster, leverantörer och aktieägare nu ser ut att gå mot ljusare tider.

Stockholm, den 16 maj, 2024

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 understiga 60 procent.
- Soliditeten ska överstiga 30 procent.

Vår strategiska inriktning

Tillväxtstrategi

Mofast tillväxtmål skall nås genom att:

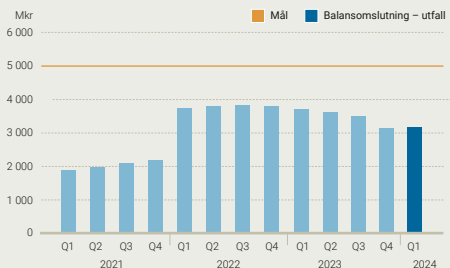
- Tillskapa nya bostäder inom befintligt bestånd i tillväxtorter.
- Utveckla och realisera projekt inom byggrättsportföljen.
- Förvärva bostads- och samhällsfastigheter med utvecklingspotential i attraktiva lägen.
- Avveckla icke strategiska fastighetsinnehav i syfte att frigöra medel och resurser till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

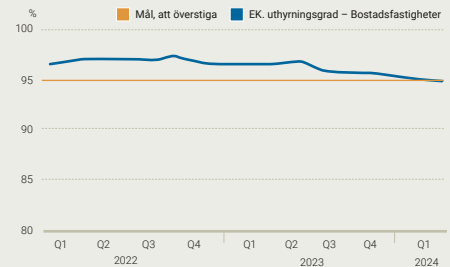
Mofast ska via egen professionell och engagerad organisation förvalta och förädla fastighetsbeståndet. Den tekniska förvaltningen utförs dels av egen personal men även av upphandlade samarbetspartners som assisterar med det löpande och planerade underhållet.

Balansomslutning

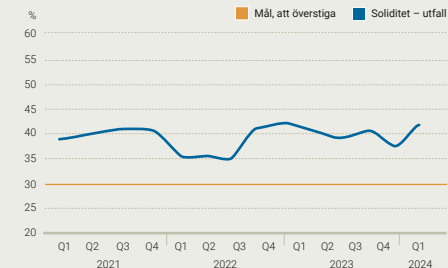


Ekonomisk uthyrningsgrad

Bostadsfastigheter

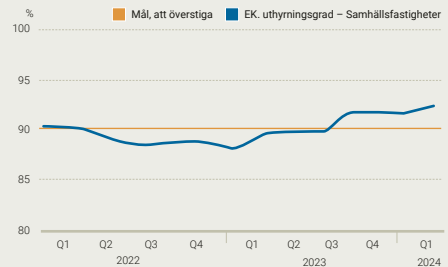


Soliditet

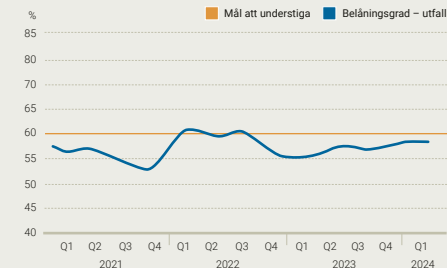


Ekonomisk uthyrningsgrad

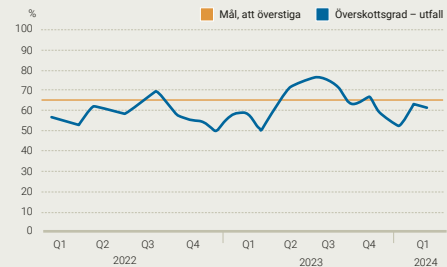
Samhällsfastigheter



Belåningsgrad



Överskottsgrad





Våra fastigheter





Våra fastigheter

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

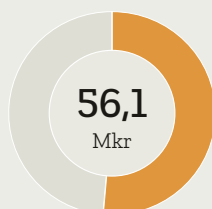
Fastighetsportfölj

Mofast fastighetsportfölj bestod per den 31 mars 2024 av 74 samhälls- och bostadsfastigheter. Portföljen har ett geografiskt fokus mot Mälardalen och är balanserad sett till intäktsfördelningen mellan de två segmenten.

Genom om- och tillbyggnationer identifierar vi outnyttjade ytor i våra fastigheter som vi förvandlar till attraktiva lägenheter 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 152 000 kvadratmeter uthyrbar yta.



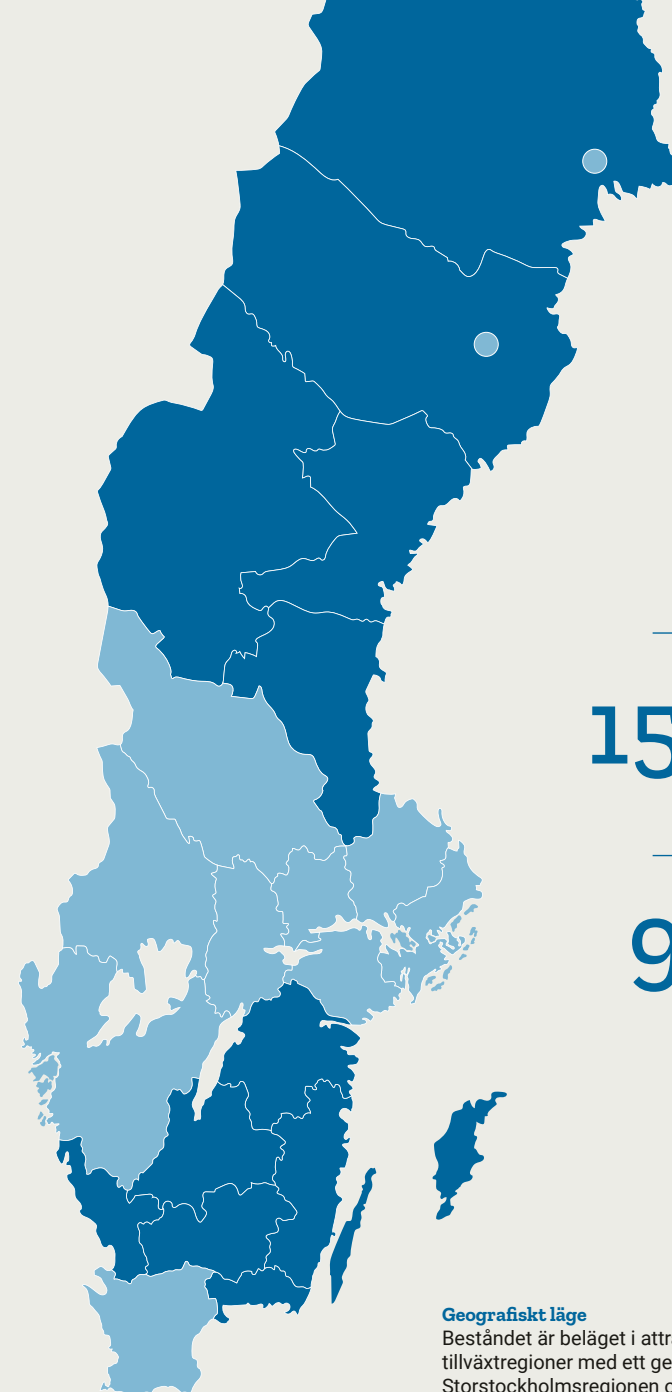
Intäkter per hyreskategori, Q1 2024

52 % | Bostadsfastigheter
48 % | Samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter

Mofasts portfölj inkluderar per den 31 mars 2024 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.

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 hyresdurationen för våra samhällsfastigheter är 5,1 (4,9) år. Vi är engagerade i att



Geografiskt läge

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

■ Här finns våra fastigheter

74
Antal fastigheter

152 307
Uthyrningsbar area i kvm

93,5%
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad Q1 2024

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 11 fastigheter med 133 lägenheter i Stockholm, 872 lägenheter i Södertälje, 97 lägenheter i Uppsala och 125 lägenheter i Flen.

Projektutveckling

Projektutveckling är en strategiskt viktig del av Mofast verksamhet även om värdet av byggårtsportföljen i stort ej har beaktats i balansräkningen. Vi arbetar aktivt med att tillskapa ytterligare byggårter 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 52 400 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.

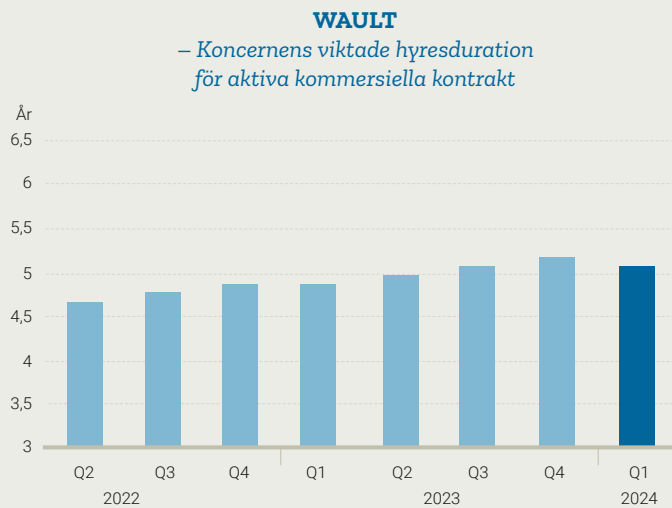
Hållbarhet

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 31 mars 2024		
Namn	Kontraktshyra inkl tillägg*, Mkr	% av totala hyresintäkter
Ambea AB	15,2	7
Flens Kommun	12,7	6
Haninge Kommun	6,5	3
Stockholms Kommun	5,6	3
Frösunda Omsorg AB	4,2	2
Totalt 5 största hyresgästerna	44,3	20
Övriga samhällsfastigheter	64,2	29
Bostadshyresgäster	112,6	51
Totalt	221,2	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 31 mars 2024 uppgick till 3,1 Mdkr.

Kapitalstruktur

Mofast finansierar verksamheten dels genom eget kapital, dels genom skulder hos kreditinstitut respektive svenska affärsbanker. Mofast hade per balansdagen 31 mars 2024 ett eget kapital om 1 365,2 Mkr och räntebärande skulder om 1 802,9 Mkr.

Finansiering

Bolaget hade per den 31 mars 2024 en belåningsgrad om 58,1 procent, vilket understiger bolagets finansiella riskbegränsning om maximalt 60 procent belåningsgrad. Soliditeten uppgick till 41,4 procent, vilket överstiger den finansiella riskbegränsningen om 30 procent.

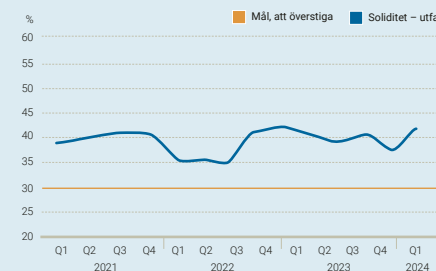
Ränte- och kapitalbindning

Bolagets kapitalbindning uppgick till 1,5 år och bolagets räntebindning till 1,0 år per den 31 mars 2023.

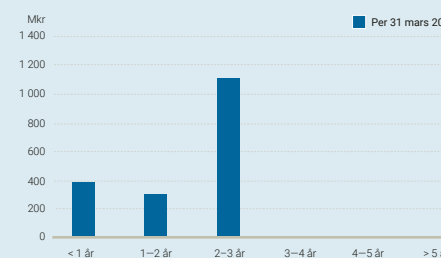
Räntekostnad

Bolagets skuldportfölj är till viss del rörlig och som en följd av högre styrränta så har genomsnittsräntan ökat till 4,9 (4,3) procent.

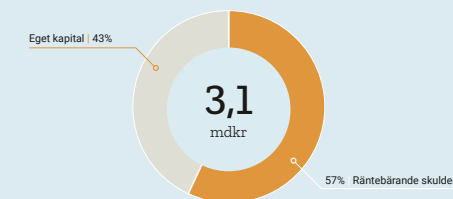
Soliditet



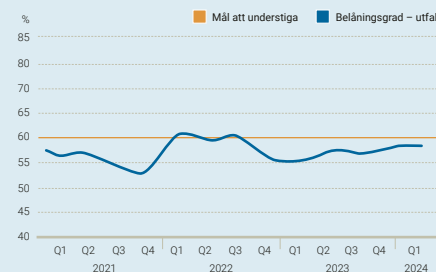
Kapitalbindning



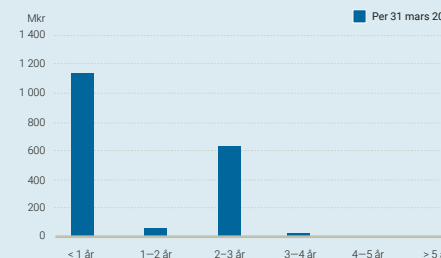
Kapitalstruktur



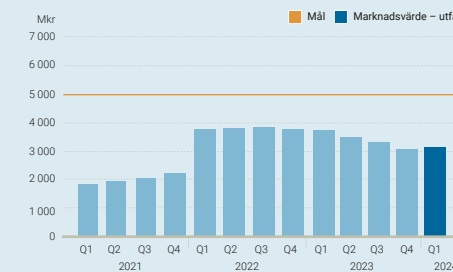
Belåningsgrad



Räntebindning



Marknadsvärde



Kommentarer till koncernens resultaträkning

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter för kvartalet uppgick till 56,1 (55,6) Mkr. Förändringen är dels hänförlig indexuppräknings av hyror, dels frånträden under föregående år. Hyresintäkter genereras av de hyresavtal som tecknats med hyresgäster och inkluderar indexjusteringar samt tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt. Majoriteten av indexjusteringarna omfattar hela bashyran och följer KPI eller motsvarande index. I vissa hyresavtal debiteras även för tillägg för el, värme, kyla, vatten, avfallshantering och andra driftskostnader.

Inför stundande avyttringar har knappt 2 400 kvm bostadsyta tomstälts, vilket har resulterat i ett hyresbortfall om 0,9 Mkr för kvartalet.

Fastighetskostnader

Koncernens fastighetskostnader för kvartalet uppgick till 27,3 (24,4) Mkr. Av fastighetskostnader utgjorde driftskostnader 19,4 (18,9) Mkr, underhållskostnader 7,1 (4,7) Mkr och fastighetsskatt 0,7 (0,7) Mkr. Driftskostnaderna ökade främst till följd av ökade kostnader för uppvärmning, snöröjning och jour. Underhållskostnaderna steg till följd av högre

kostnader för underhåll och reparationer. I driftskostnaderna ingår taxebundna kostnader såsom el, vatten och värme. 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.

Driftnetto

Koncernens driftnetto för kvartalet uppgår till 28,9 (31,3) Mkr. Minskningen av driftnettot är dels hänförlig till tomställda bostadsytor, dels ökade kostnader för uppvärmning, snöröjning och jour, dels högre kostnader för underhåll och reparationer. Överskottsgraden uppgick till 51,4 (56,2) procent.

Central administration

Central administration innefattar kostnader för koncernledning, koncerngemensamma funktioner, IT, IR, ekonomisk förvaltning samt revision och uppgick till 7,0 (8,3) Mkr för kvartalet, motsvarande 12,5 (14,8) procent av intäkterna.

Finansiella intäkter och kostnader

Koncernens finansiella intäkter och kostnader för kvartalet uppgick till -23,3 (-21,9) Mkr.

Kostnadsökningen förklaras av högre räntenivåer. Den genomsnittliga räntan, exklusive uppläggningskostnader, uppgick på balansdagen till 4,9 (4,3) procent. Kapitalbindning uppgick till 1,5 (2,2) år och räntebindningen uppgick till 1,0 (1,0) år.

Nyttjanderättskostnader tomträtter

Koncernen redovisar nyttjanderättskostnader för tomträtter om 284 (310) 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 -1,7 (0,8) Mkr. Det lägre förvaltningsresultatet är hänförligt till tomställda ytor i samband med planerade transaktioner, högre räntenivåer samt ökade fastighetskostnader.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Bolaget redovisar realiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter om 0 (-3,6) Mkr. Bolaget redovisar realiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter om -4,0 (-) Mkr. De realiserade värdeförändringarna avser tillkommande försäljnings-

kostnader för fastigheter som frånträddes föregående år.

Värdeförändring finansiella instrument

Omvärderingseffekten hänförlig till finansiella instrument uppgick till -3,5 (0) Mkr och är hänförlig till värdeförändring på räntederivat.

Resultat före skatt

Koncernen redovisar ett resultat före skatt om -9,3 (-2,8) Mkr för kvartalet. Det minskade resultatet är hänförligt till tomställda ytor i samband med planerade transaktioner, högre räntenivåer samt ökade fastighetskostnader.

Skatt

Koncernen redovisar en förändring av uppskjuten skatt om -1,0 (-4,8) Mkr för kvartalet samt aktuell skatt om 0 (0,1) Mkr. Kostnaden för uppskjuten skatt är hänförlig till skattemässiga avskrivningar på koncernens förvaltningsfastigheter samt realiserade värdeförändringar av de finansiella instrumenten.

Kommentarer till koncernens balansräkning

Förvaltningsfastigheter

Koncernen redovisar ett fastighetsvärde om 3 102,0 (3 713,4) Mkr. Minskningen av fastighetsvärdet är hänförlig dels till avyttrade fastigheter, dels till negativa värdeförändringar.

Nyttjanderättstillgångar

Koncernen redovisar tomträtter enligt IFRS 16 – Leasingavtal, vilket innebär att värdet av koncernens tomrättsavtal redovisas som en tillgång respektive skuld i koncernens balansräkning. Övriga nyttjanderättstillgångar består av leasingavtal för bilar samt lokalhyresavtal, vilka redovisas enligt IFRS 16 Leasing. Per balansdagen redovisar koncernen nyttjanderättstillgångar om 22,0 (37,9) Mkr. Minskningen beror på att Mofast avyttrat fastigheter med tillhörande tomträtter.

Övriga kortfristiga fordringar

Koncernen redovisar övriga kortfristiga fordringar om 129,7 (2,9) Mkr. Ökningen är hänförlig till fordringar för tecknat men ej inbetalt aktiekapital. Övriga kortfristiga fordringar inkluderar åtta sålda, ej frånträdde lägenheter.

Likvida medel

Per balansdagen uppgår koncernens likvida medel till 28,6 (52,7) Mkr.

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per balansdagen 31:a mars 2024 till 1 365,2 Mkr, vilket motsvarar ett långsiktigt substansvärde per aktie om 38,1 kr (93,1). Per balansdagen den 31:a december 2023 uppgick bolagets egna kapital till 1 229,8 Mkr. Förändringen under perioden är hänförligt till den företrädesemission som genomfördes i mars, samt till periodens resultat om -10,2 Mkr. Soliditeten uppgick till 41,4 % (42,5).

Uppskjuten skatteskuld

Bolaget redovisar en uppskjuten skatt om 38,3 (93,0) Mkr per balansdagen. Den uppskjutna skatten är hänförlig till temporära skillnader på fastighetsinvesteringar om 38,3 Mkr, skillnader mellan bokfört värde och skattemässigt värde på finansiella derivatinstrument om -0,2 Mkr, samt uppskjuten skatt på obeskattade reserver i koncernföretag om 0,2 Mkr.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 1 802,9 (2 003,4) Mkr. Minskningen är hänförlig till amortering av de räntebärande skulderna.

På bokslutsdagen uppgick koncernens belåningsgrad till 58,1 % (54,0). Finansieringen har erhållits från nordiska banker och säkerställs huvudsakligen med pantbrev i fastigheter samt aktiepant.

Leasingskulder

Koncernen redovisar tomträtter enligt IFRS 16 – Leasingavtal, vilket innebär att värdet av koncernens tomrättsavtal redovisas som en tillgång respektive skuld i koncernens balansräkning. Även leasingavtal för bilar och lokalhyresavtal redovisas enligt IFRS 16 – Leasingavtal. Den 31 mars 2024 var koncernens leasingskuld för tomträtter om 21,9 (37,9) Mkr. Minskningen beror på att Mofast avyttrat fastigheter med tillhörande tomträtter.

Derivatinstrument

Mofasts finansiella derivatinstrument utgörs av räntederivat. Totala volymen utestående räntederivat, där Mofast betalar fast ränta och erhåller rörlig ränta, uppgår till 355 Mkr. Den genomsnittliga räntan för räntederivaten uppgick till 2,9 % (-). Räntederivat värderas genom diskontering av framtida kassaflöden till nuvärden. Uppkomna under- eller övervärden för räntederivat, som återspeglar hur koncernens säkrade räntor förhåller sig till marknadsräntan på balansdagen, redovisas i balansräkningen respektive som värdeförändring finansiella instrument i resultaträkningen.

Värdet av derivatportföljen uppgick till -1,1 (-) Mkr per 31 mars 2024.

Aktuell skatteskuld

Den aktuella skatteskulden per 31 mars 2024 var 3,9 (6,9) Mkr. Skatteskulden består av fastighetsskatt samt inkomstskatt.

Koncernens resultaträkning

<i>Belopp i tusentals kronor, Tkr</i>	2024 jan–mar	2023 jan–mar	2023 jan–dec
Hysesintäkter	56 139	55 644	223 733
Fastighetskostnader	-27 269	-24 378	-82 685
Driftnetto	28 870	31 266	141 049
Central administration	-7 014	-8 251	-31 235
Förvärvs- och avyttringskostnader	-	-	-413
Finansiella intäkter	1 026	8	1 970
Finansiella kostnader	-24 319	-21 955	-100 203
Nyttjanderättskostnader, tomträtter	-284	-310	-1 257
Förvaltningsresultat	-1 721	759	9 911
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-	-3 572	-445 262
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-4 024	-	-10 460
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument	-3 536	-	2 427
Resultat före skatt	-9 281	-2 813	-443 385
Uppskjuten skatt	-958	-4 803	50 786
Aktuell skatt	0	66	-5 931
Periodens resultat	-10 239	-7 550	-398 530



Koncernens balansräkning

Belopp i tusentals kronor, Tkr	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3 101 974	3 713 386	3 099 158
Nyttjanderättstillgångar	21 970	37 870	22 232
Finansiella derivatinstrument	-	-	2 427
Övriga anläggningstillgångar	177	323	199
Summa anläggningstillgångar	3 124 122	3 751 579	3 124 015
Hysesfordringar	6 627	4 741	5 213
Övriga kortfristiga fordringar	129 732	2 928	49 763
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 359	4 878	5 718
Likvida medel	28 629	52 694	38 535
Summa omsättningstillgångar	172 347	65 241	99 229
SUMMA TILLGÅNGAR	3 296 469	3 816 821	3 223 244

Belopp i tusentals kronor, Tkr	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital	36 798	18 399	18 399
Övrigt tillskjutet kapital	1 511 648	1 384 400	1 384 400
Balanserade vinstmedel	-173 042	225 488	225 488
Periodens resultat	-10 239	-7 550	-398 530
SUMMA EGET KAPITAL	1 365 166	1 620 737	1 229 758
Uppskjuten skatteskuld	38 325	92 956	37 367
Långfristiga räntebärande skulder	1 150 475	1 525 306	1 470 588
Långfristiga leasingskulder	20 526	36 154	20 741
Finansiella derivatinstrument	1 109	-	-
Summa långfristiga skulder	1 210 435	1 654 416	1 528 697
Kortfristiga räntebärande skulder	652 405	478 093	338 348
Kortfristiga leasingskulder	1 338	1 783	1 311
Leverantörsskulder	7 626	3 323	8 883
Aktuell skatteskuld	3 892	6 910	10 728
Förskott från kunder	220	93	338
Övriga kortfristiga skulder	4 219	4 623	56 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51 168	46 843	48 726
Summa kortfristiga skulder	720 867	541 668	464 790
Summa skulder	1 931 303	2 196 084	1 993 487
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 296 469	3 816 821	3 223 244

Koncernens kassaflödesanalys

<i>Belopp i tusentals kronor, Tkr</i>	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	-1 721	759	9 911
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-3 871	1 044	9 795
Betald inkomstskatt	-10 134	-1 225	-3 662
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	-15 726	578	16 044
Förändring av rörelsefordringar	12 201	-510	-2 886
Förändring av rörelseskulder	3 014	-7 539	-7 095
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-511	-7 471	6 063
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter	-2 816	-12 314	-39 232
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-	-	-
Direktförvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	70 000	109 673
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 816	57 686	70 441
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	-	-
Upptagna lån	-	-	50 000
Amortering och lösen av lån	-6 579	-66 332	-156 780
Utbetald utdelning	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 579	-66 332	-106 780
Periodens kassaflöde	-9 906	-16 117	-30 276
Likvida medel vid periodens ingång	38 535	68 811	68 811
Likvida medel vid periodens utgång	28 629	52 694	38 535



Moderbolagets resultaträkning

<i>Belopp i tusentals kronor, Tkr</i>	2024 jan–mar	2023 jan–mar	2023 jan–dec
Nettoomsättning	6 584	6 000	27 300
Övriga externa kostnader	-3 240	-3 770	-16 885
Personalkostnader	-2 514	-2 387	-9 689
Rörelseresultat	831	-157	726
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-348 848
Finansiella intäkter	0	-	48 002
Finansiella kostnader	-876	-	-1 324
Resultat före skatt	-45	-157	-301 445
Bokslutsdisposition	-	-	1 250
Skatt	-	-	226
Periodens resultat	-45	-157	-299 969



Moderbolagets balansräkning

Belopp i tusentals kronor, Tkr	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
Tillgångar			
Andelar i dotterbolag	83 241	89 064	83 241
Fordringar hos dotterbolag	1 091 729	1 314 793	1 033 544
Summa anläggningstillgångar	1 174 969	1 403 857	1 116 785
Fordringar hos dotterbolag	-	-	58 192
Övriga kortfristiga fordringar	95 259	11	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 292	233	2 529
Likvida medel	1 413	20 431	2 186
Summa omsättningstillgångar	97 965	20 675	62 909
SUMMA TILLGÅNGAR	1 272 934	1 424 532	1 179 694

Belopp i tusentals kronor, Tkr	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital	36 798	18 399	18 399
Övrigt tillskjutet kapital	1 497 820	1 384 400	1 369 702
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	-267 278	17 880	-267 233
SUMMA EGET KAPITAL	1 267 340	1 420 679	1 120 868
Leverantörsskulder	896	841	686
Aktuell skatteskuld	252	212	392
Övriga kortfristiga skulder	1 378	1 242	54 525
Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	3 068	1 557	3 224
Summa kortfristiga skulder	5 594	3 853	58 827
Summa skulder	5 594	3 853	58 827
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 272 934	1 424 532	1 179 694

Aktien

Mofasts aktie handlas på Spotlight Stock Market under kortnamn MOFAST. Börskursen per den 31 mars 2024 uppgick till 13,5 kr/aktie och substansvärdet per aktie uppgick vid samma datum till 38,1 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⁾	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 31 mars 2024 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.

¹⁾18 399 240 nyemitterade aktier är tilldelade efter beslut av styrelsen och redovisas i enlighet med IAS 33. Aktierna har dock ännu ej registrerats hos Bolagsverket, varför dessa ännu ej redovisas under rubriken – "De 10 största aktieägarna i Mofast". Någon procentuell förändring av innehavet har ej skett i samband med nyemissionen.

Aktierelaterade nycketal

	2024 jan–mar	2023 jan–mar	2023 jan–dec
Resultat per aktie, kr	-0,5	-0,4	-21,7
Förvaltningsresultat per aktie, kr	-0,1	0,0	0,6
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	38,1	93,1	68,9
Antal utestående aktier per balansdagen, st	36 798 480	18 399 240	18 399 240
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	19 173 945	18 399 240	18 399 240

De 10 största aktieägarna i Mofast

Namn	Antal Aktier	Ägarandel
Anders Ivarsson AB	7 746 899	42,1%
Rplim Fastighets AB	2 279 739	12,4%
Von Euler & Partners	688 001	3,7%
JRS Asset Management AB	519 415	2,8%
Avanza Pension	508 814	2,8%
Jontef Invest AB	410 000	2,2%
Futur Pension	299 515	1,6%
Ålandsbanken ABP (Finland)	263 310	1,4%
Berkway AB	246 241	1,3%
Mats Ivarsson	231 017	1,3%
Övriga	5 206 289	28,3%
Summa	18 399 240 ¹⁾	100,0%

Källa: Euroclear, utdrag per 31 mars 2024

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.

Övrig information



Transaktioner med närstående
MAQS Advokatbyrå, där Mofasts ordförande Jonas Blomquist är delägare, har under kvartalet fakturerat bolaget 0,6 (0,2) Mkr för juridisk konsultation. Transaktioner med närstående har ingåtts på marknadsmässiga grunder och till marknadsmässiga villkor.

Risker och osäkerhetsfaktorer
Mofast arbetar aktivt för att identifiera och hantera de risker och möjligheter som har stor betydelse för verksamheten. Mer information om risker och hantering av dessa återfinns i årsredovisningen för 2023 på sidorna 25–29.

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

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

Kommande informationstillfällen	
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

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 bostadsfastigheter, eller samhällsfastigheter



Styrelsens och VDs undertecknande

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

Stockholm den 16 maj 2024

Jonas Blomquist

Ordförande

Tor-Leif Ivarsson

Styrelseledamot

Magnus Malm

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