

januari – juni 2024

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

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: 72 st

Fastighetsvärde: 3,0 Mdkr

Uthyrningsbar area: 147 854 kvm



Innehåll

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

Perioden i sammandrag

H1 2024

Hyresintäkter, Mkr

111,6

(113,4)

Driftnetto, Mkr

62,5

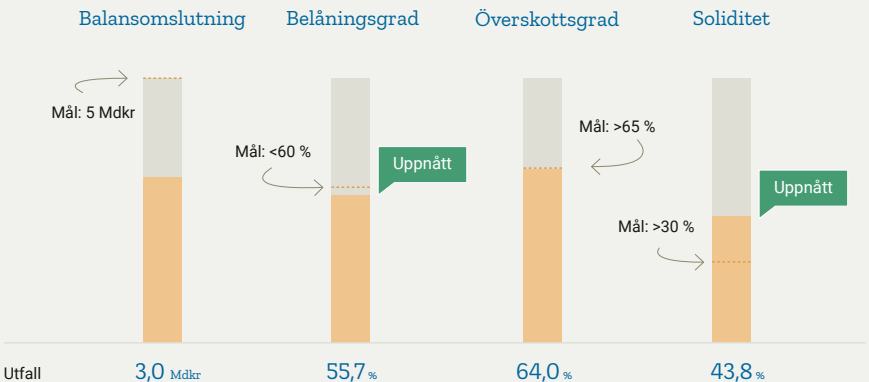
(71,4)

Resultat före skatt, Mkr

10,8

(-221,0)

Mål och finansiella riskbegränsningar



Q2 | Perioden april – juni 2024

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 55,5 (57,8) Mkr.
- Driftnettot under perioden uppgick till 33,7 (40,1) Mkr.
- Periodens förvaltningsresultat uppgick till 1,8 (5,7) Mkr.
- Periodens resultat före skatt uppgick till 20,1 (-218,2) Mkr.

H1 | Perioden januari – juni 2024

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 111,6 (113,4) Mkr.
- Driftnettot under perioden uppgick till 62,5 (71,4) Mkr.
- Periodens förvaltningsresultat uppgick till 0,1 (6,5) Mkr.
- Periodens resultat före skatt uppgick till 10,8 (-221,0) Mkr.

“Vi märker att det finns ett fortsatt förändringsbehov hos flera av våra hyresgäster och med en tät dialog och god relation hoppas vi kunna skapa lösningar som stärker både Mofast och våra hyresgäster över tid.”

Per Gebenius, tf. VD

Händelser under perioden

- Mofast har ingått avtal samt avyttrat två flerbostadsfastigheter i Storstockholm med en uthyrbar area om drygt 4 500 kvm. Transaktionerna har sammantaget skett i linje med senast kända värderingar och resulterar i en amortering om drygt 95 Mkr.
- Ingången avsiktsförklaring omfattande en portfölj om 51 samhällsfastigheter har pga. förändrat marknadsläge avbrutits.

Händelser efter perioden

- Inga väsentliga händelser har ägt rum efter rapportperiodens utgång.

Nyckeltal

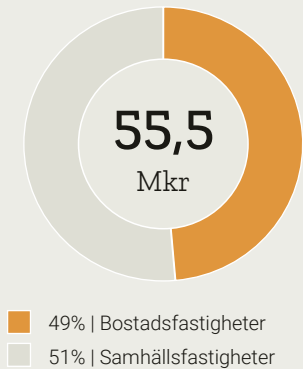
Fastighetsrelaterade nyckeltal	2024 apr–jun	2023 apr–jun	2024 jan–jun	2023 jan–jun	2023 jan–dec
Antal fastigheter	72	80	72	80	74
Fastigheternas marknadsvärde, Tkr	2 967 310	3 482 062	2 967 310	3 482 062	3 099 158
Uthyrningsbar area, kvm*	147 854	156 207	147 854	156 207	152 307
- Samhällsfastigheter	64 961	73 807	64 961	73 807	64 961
- Bostadsfastigheter	82 893	82 400	82 893	82 400	87 346

*Fastigheter som ej varit ägda under hela kvartalet exkluderas.

Finansiella nyckeltal	2024 apr–jun	2023 apr–jun	2024 jan–jun	2023 jan–jun	2023 jan–dec
Hysesintäkter, Tkr	55 477	57 753	111 616	113 397	223 733
Driftnetto, Tkr	33 669	40 099	62 539	71 366	141 049
Förvaltningsresultat, Tkr	1 836	5 724	115	6 483	9 911
Soliditet, %	43,8%	39,7%	43,8%	39,7%	38,2%
Belåningsgrad, %	55,7%	56,9%	55,7%	56,9%	58,4%
Räntetekningsgrad, ggr	1,1	1,2	1,0	1,1	1,1
Långsiktigt substansvärde, Tkr	1 421 653	1 494 878	1 421 653	1 494 878	1 267 125

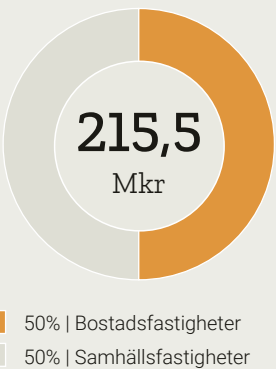
Aktierelaterade nyckeltal	2024 apr–jun	2023 apr–jun	2024 jan–jun	2023 jan–jun	2023 jan–dec
Resultat per aktie, kr	0,4	-10,8	0,2	-11,2	-21,7
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,0	0,3	0,0	0,4	0,5
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	38,6	81,2	38,6	81,2	68,9
Antal utestående aktier per balansdagen	36 798 480	18 399 240	36 798 480	18 399 240	18 399 240
Genomsnittligt antal utestående aktier	36 798 480	18 399 240	28 003 239	18 399 240	18 399 240

Intäkter per hyreskategori, Q2 2024

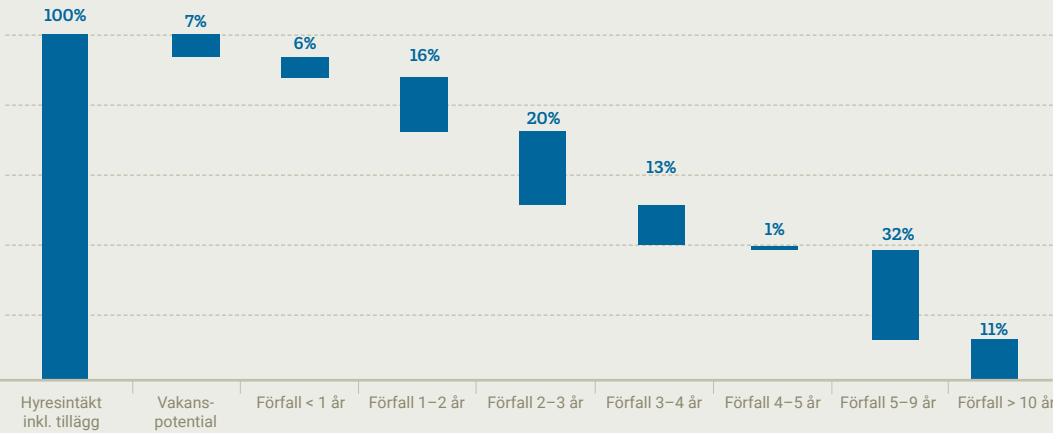


Kontraktuell årshyra inklusive tillägg¹

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



Förfallostruktur
Kontraktuell årshyra kommersiella hyresgäster



VD har ordet

Under kvartalet har vi fortsatt att stärka vår balansräkning genom att avyttra lågavkastande fastigheter och sänka vår skuldsättning, vilket på sikt kommer stärka vårt driftsnetto och minska våra finansiella kostnader. Transaktionerna har sammantaget skett i linje med senast kända värderingar och resulterat i amortering om drygt 95 Mkr.

Ekonomiskt utfall

Koncernens hyresintäkter för kvartalet uppgick till 55,5 (57,8) Mkr, fastighetskostnaderna för kvartalet uppgick till 21,8 (17,7) Mkr och driftnettot för kvartalet uppgick till 33,7 (40,1) Mkr. Det försvagade driftnettot är hänförligt till det minskade fastighetsbeståndet, högre underhållskostnader samt tomställda ytor i samband med planerade transaktioner.

Koncernens finansiella intäkter och kostnader för kvartalet uppgick till -23,1 (-25,1) Mkr. Kostnadsminskningen förklaras av tidigare avyttringar samt överamorteringar. Koncernens förvaltningsresultat för kvartalet uppgick till 1,8 (5,7) Mkr.

Fastighetsportföljen uppgick till 3,0 Mdkr per 30 juni 2024 och vår belåningsgrad uppgick till 55,7 procent, ned från 56,9 procent. Soliditeten har samtidigt stigit från 39,7 procent till 43,8 procent.

Transaktion och värdering

Under kvartalet har vi avyttrat två flerbostadsfastigheter i Storstockholm med en uthyrbar area om drygt 4 500 kvm.

Försäljningarna skedde sammantaget i linje med senast kända marknadsvärdering och resulterar i en amortering om drygt 95 Mkr. Den avsiktsförklaring som ingicks under oktober föregående år omfattande 51 samhällsfastigheter har vi nu frånträtt. Detta då vi dels bedömer att läget för fastighetsbranschen stärkts, dels ser en bättre affär i att behålla dessa tillgångar och fortsätta utvecklingen och med detta förstärka bolagets framtida intjäning.

"Givet att över 50 procent av vår finansiering är baserad på rörlig ränta kommer vi se positiva effekter av en lägre räntebana."

Efter att vi frånträtt avsiktsförklaringen har vi låtit externa värderingsmän omvärdera samtliga samhällsfastigheter, vilka omfattar knappt 50 procent av balansräkningen. Vi noterar totalt sett en positiv värdeförändring om

1 procent och för fastigheterna som omfattades av avsiktsförklaringen en positiv värdeförändring om 8 procent över erhållet bud.

Uthyrning, förvaltning och förädling

Vi märker att det finns ett fortsatt förändringsbehov hos flera av våra hyresgäster och med en tät dialog och god relation hoppas vi kunna skapa lösningar som stärker både Mofast och våra hyresgäster över tid.

Ett kommersiellt kontrakt har upphört i förväg vilket har resulterat i en negativ nettouthyrning om knappt 400 kvm under kvartalet. Trots detta är uthyrningsgraden i vårt bestånd oförändrat. Samtidigt ser vi att omförhandlade hyresavtal resulterar i något högre hyra per kvm och totalt sett har vi lyckats bibehålla kontraktsdurationen om 5,1 år i vårt kommersiella bestånd.

Under våren initierade vi ett antal renoveringar med inslag av standardhöjande åtgärder för både befintliga och nya hyresgäster. Fyra samhällsfastigheter har renoverats i anslutning till förlängda hyresavtal och två samhällsfastigheter har renoverats för nya

hyresgäster med tillträde efter sommaren. Efter sommaren kommer ett större arbete genomföras där vi dels byter äldre armatur mot rörelsestyrd LED-belysning, dels upgraderar styrsystem för både värme och ventilation med mål att förbereda för framtida mjukvaruoptimerad drift.

Finansiering

Riksbanken har nu genomfört två sänkningar av styrräntan och öppnar upp för ytterligare räntesänkningar framgent. Sänkningen av styrräntan och med detta fallande kort- och långräntor resulterade i en utgående snittränta om 4,9 procent. Kapitalbindning uppgick till 1,5 år, räntebindning uppgick till 1,1 år, belåningsgraden uppgick till 55,7 procent och soliditeten till 43,8 procent.

Framtiden

Vårt arbete med att optimera balansräkningen och förbättra vårt driftnettot fortgår. Givet att över 50 procent av vår finansiering är baserad på rörlig ränta kommer vi i tillägg se positiva effekter av en lägre räntebana. Sammantaget ser vi med tillförsikt fram mot hösten och kommande år.

Stockholm, 22 augusti, 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

Senast vid utgången av 2026 ska Mofast förvalta ett fastighetsbestånd om 5 Mdkr, 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 inom segmentet samhällsfastigheter samt minst 95 procent inom segmentet 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:

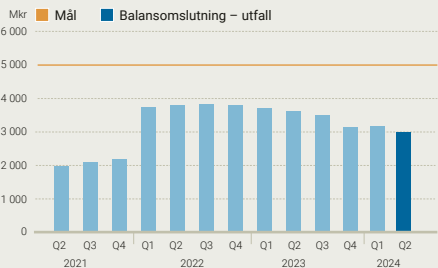
- Tillskapa nya bostäder inom befintligt bestånd i tillväxtorter.
- Utveckla och realisera projekt inom byggrättsportföljen.
- Förvärva bostads- och samhällsfastigheter med utvecklingspotential i attraktiva lägen.
- Avveckla icke strategiska fastighetsinnehav i syfte att frigöra medel och resurser till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

Investerings & förvaltningsstrategi

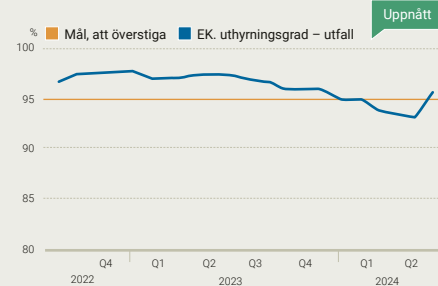
Våra investeringar ska ske med tydligt fokus på kassaflöde, förvaltningseffektivitet och utvecklingsmöjligheter inom segmenten samhällsfastigheter och bostadsfastigheter.

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.

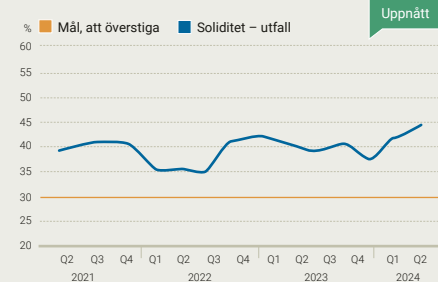
Balansomslutning



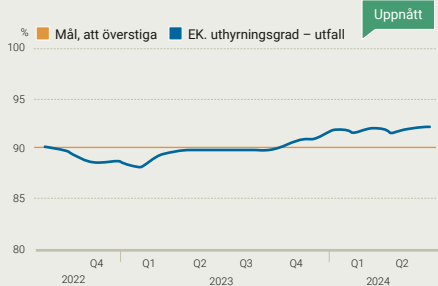
Ekonomisk uthyrningsgrad Bostadsfastigheter



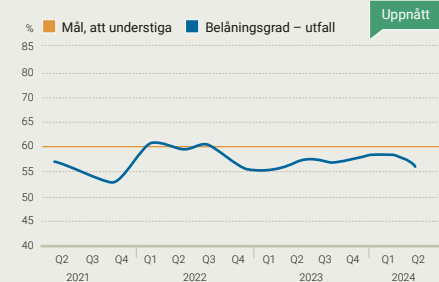
Soliditet



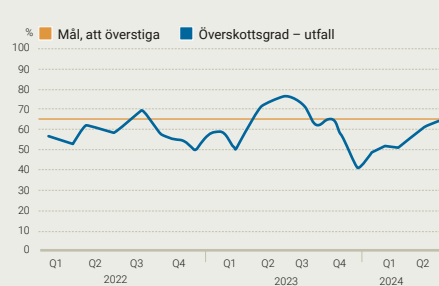
Ekonomisk uthyrningsgrad Samhällsfastigheter



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.

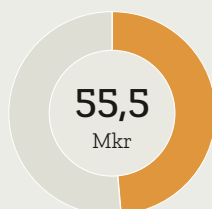
Fastighetsportfölj

Mofast fastighetsportfölj bestod per den 30 juni 2024 av 72 samhälls- och bostadsfastigheter. Portföljen har ett geografiskt fokus mot Mälardalen och är balanserad sett till intäktsfördelningen mellan de två segmenten.

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

Hyresgäster

Vi har en stark relation med våra hyresgäster och strävar alltid efter att möta deras behov och önskemål. Våra hyresintäkter fördelar sig mellan hyresbostäder, kommuner, landsting, regioner och övriga samhällsfastighetshyresgäster från ett bestånd som omfattar nästan 2 150 hyresavtal, fördelat på knappt 148 000 kvadratmeter uthyrbar yta.



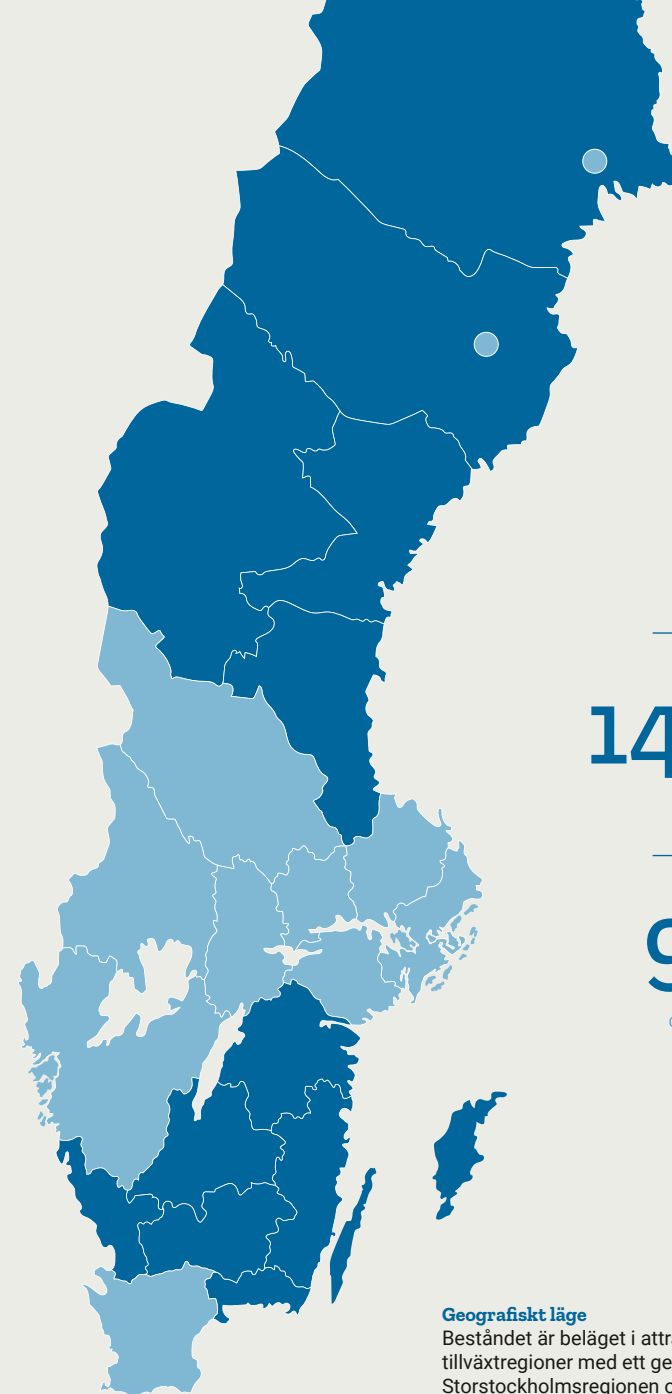
Intäkter per hyreskategori, Q2 2024

49% | Bostadsfastigheter
51% | Samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter

Mofasts portfölj omfattar per den 30 juni 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, alternativt lägre driftkostnader. Den genomsnittliga hyresdurationen för våra samhällsfastigheter är 5,1 (5,0) år.



Geografiskt läge

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

■ Här finns våra fastigheter

72

Antal fastigheter

147 854

Uthyrningsbar area i kvm

93,9%

Genomsnittlig uthyrningsgrad
Q2 2024

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 9 fastigheter med 57 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 byggrättsportföljen i stort ej har beaktats i balansräkningen. Vi arbetar aktivt med att tillskapa ytterligare byggrätter inom befintligt bestånd genom att både driva detaljplaneprocesser och söka direktanvisningar. I samband med renoveringsprojekt, såsom stambyten och dräneringsarbeten har vi också tillskapat ytterligare lägenheter och uthyrbar area. Utvecklingsarbetet är ett långsiktigt arbete som kräver uthållighet och ger oss möjligheten att utöka vårt fastighetsbestånd med ytterligare 24 400 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.

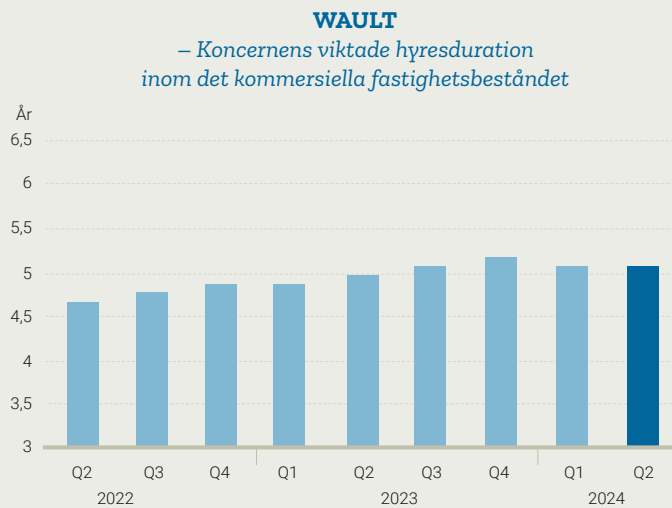
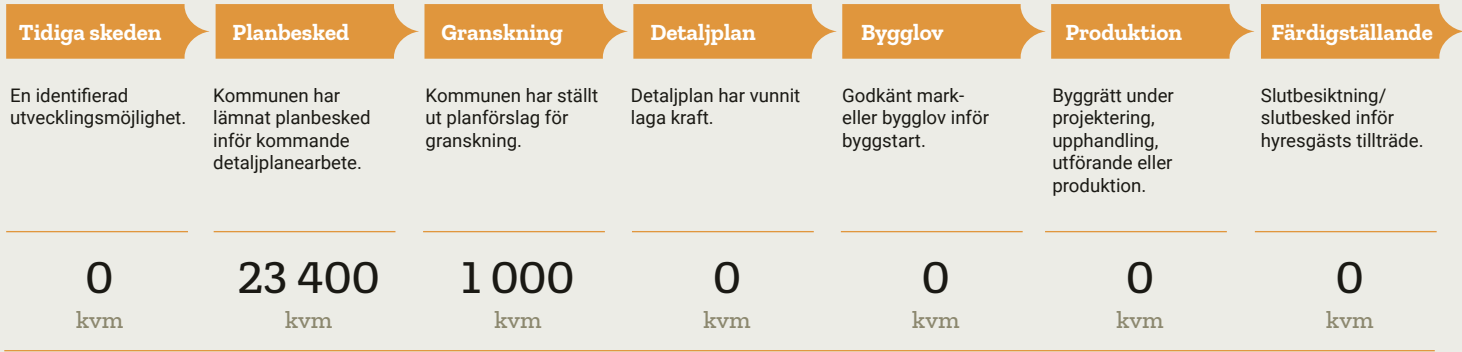
Hållbarhet

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 30 juni 2024

Namn	Kontraktshyra inkl tillägg*, Mkr	% av totala hyresintäkter
Ambea AB	15,3	7
Flens Kommun	12,9	5
Haninge Kommun	6,4	3
Stockholms Kommun	5,7	3
Frösunda Omsorg AB	4,1	2
Totalt 5 största hyresgästerna	43,6	20
Övriga samhällsfastigheter	63,7	30
Bostadshyresgäster	108,0	50
Totalt	215,5	100

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



Finansavsnitt



Finansiell information

Fastighetsvärdering & redovisningsprinciper

Vi värderar våra fastigheter löpande genom externa, auktoriserade fastighetsvärderare. Värderingen görs enligt IFRS och baseras på det faktiska marknadsvärdet, vilket den 30 juni 2024 uppgick till 3,0 Mdkr.

Kapitalstruktur

Mofast finansierar verksamheten dels genom eget kapital, dels genom skulder hos kreditinstitut respektive svenska affärsbanker. Mofast hade per balansdagen 30 juni 2024 ett eget kapital om 1 379,3 Mkr och räntebärande skulder om 1 652,2 Mkr.

Finansiering

Bolaget hade per den 30 juni 2024 en belåningsgrad om 55,7 procent, vilket understiger bolagets finansiella riskbegränsning om maximalt 60 procent belåningsgrad. Soliditeten uppgick till 43,8 procent, vilket överstiger den finansiella riskbegränsningen om 30 procent.

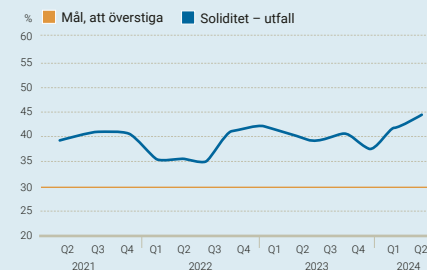
Ränte- och kapitalbindning

Bolagets kapitalbindning uppgick till 1,5 år och bolagets räntebindning till 1,1 år per den 30 juni 2024.

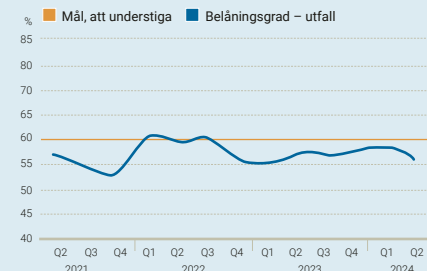
Räntekostnad

Bolagets skuldportfölj är räntesäkrad till knappt 50 procent. Genomsnittsräntan uppgick till 4,9 (4,8) procent.

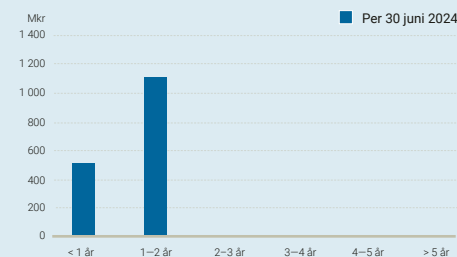
Soliditet



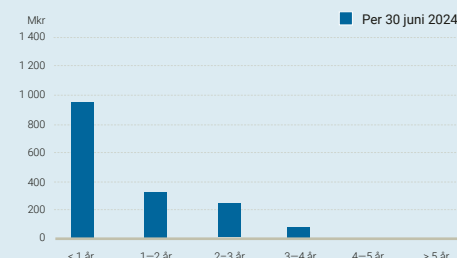
Belåningsgrad



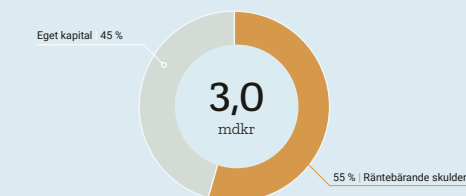
Kapitalbindning



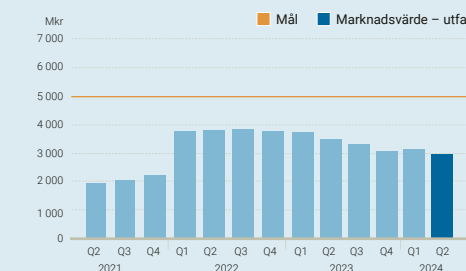
Räntebindning



Kapitalstruktur



Marknadsvärde



Kommentarer till koncernens resultaträkning

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter för kvartalet uppgick till 55,5 (57,8) Mkr. Intäktsminskningen är hänförlig till det minskade fastighetsbeståndet, samt tomställda ytor i samband med planerade transaktioner.

Driftnetto

Koncernens driftnetto för kvartalet uppgår till 33,7 (40,1) Mkr. Minskningen av driftnettot är dels hänförligt till minskade hyresintäkter p.g.a. avyttrade fastigheter, dels ökade kostnader för underhåll och reparationer. Överskottsgraden uppgick till 60,7 (69,4) procent.

Fastighetskostnader

Koncernens fastighetskostnader för kvartalet uppgick till 21,8 (17,7) Mkr. Av fastighetskostnader utgjorde driftskostnader 13,2 (13,6) Mkr, underhållskostnader 7,7 (3,3) Mkr och fastighetsskatt 0,9 (0,7) Mkr. Driftskostnaderna minskade till följd av det minskade fastighetsbeståndet. 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.

Central administration

Central administration innefattar kostnader för koncernledning, koncerngemensamma funktioner, IT, IR, ekonomisk förvaltning samt revision och uppgick till 8,0 (9,0) Mkr för kvartalet, motsvarande 14,4 (15,6) procent av intäkterna.

Finansiella intäkter och kostnader

Koncernens finansiella intäkter och kostnader för kvartalet uppgick till -23,1 (-25,1) Mkr. Kostnadsminskningen förklaras av de avyttrade fastigheterna och amorteringar som gjorts på de kvarvarande räntebärande skulderna. Den genomsnittliga räntan, exklusive uppläggningskostnader, uppgick på balansdagen till 4,9 (4,8) procent. Kapitalbindning uppgick till 1,5 (2,0) år och räntebindningen uppgick till 1,1 (0,8) år.

Nyttjanderättskostnader tomträtter

Koncernen redovisar nyttjanderättskostnader för tomträtter om 239 (298) Tkr. Tomträtter redovisas enligt IFRS 16 och utgifter för tomträttsavgälder hanteras därför som en finansiell kostnad i koncernens resultaträkning. Minskningen av kostnaden är hänförlig till avyttrade fastigheter med tillhörande tomträtter.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Bolaget redovisar realiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter om 17,3 (-219,2) Mkr. Bolaget redovisar realiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheterna om -1,2 (-4,7) Mkr. De realiserade värdeförändringarna avser differensen mellan upptaget marknadsvärde i senaste kvartalsrapporten och försäljningspriset, samt tillkommande försäljningskostnader för fastigheter som frånträdde föregående år.

Värdeförändring finansiella instrument

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

Förvaltningsresultat

Koncernens förvaltningsresultat för kvartalet uppgår till 1,8 (5,7) Mkr. Det lägre förvaltningsresultatet är hänförligt till tomställda ytor i samband med planerade transaktioner, samt ökade fastighetskostnader.

Resultat före skatt

Koncernen redovisar ett resultat före skatt om 20,1 (-218,2) Mkr för kvartalet. Förändringen är främst hänförligt till värdeförändringarna på fastigheterna.

Skatt

Koncernen redovisar en förändring av uppskjuten skatt om -4,1 (20,5) Mkr för kvartalet samt aktuell skatt om -0,9 (-0,6) Mkr. Kostnaden för uppskjuten skatt är hänförlig till skattemässiga avskrivningar på koncernens förvaltningsfastigheter samt realiserade värdeförändringar av de finansiella instrumenten. Kostnaden för aktuell skatt är hänförlig till koncernens skattemässiga resultat föregående år och justerad skatteskuld.

Kommentarer till koncernens balansräkning

Förvaltningsfastigheter

Koncernen redovisar ett fastighetsvärde om 2 967,3 (3 482,1) Mkr. Minskningen av fastighetsvärdet är hänförlig dels till avyttrade fastigheter, dels till 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. Även leasingavtal för bilar och lokalhyresavtal redovisas enligt IFRS 16 – Leasingavtal. Per balansdagen redovisar koncernen nyttjanderättstillgångar om 9,9 (38,1) Mkr. Minskningen beror på att bolaget avyttrat fastigheter med tillhörande tomträtter.

Övriga kortfristiga fordringar

Koncernen redovisar övriga kortfristiga fordringar om 88,0 (3,2) Mkr. Ökningen är primärt hänförlig till lägenheter som innehas för avyttring i flerbostadsfastigheter som tidigare avyttrats till bostadsrättsföreningar.

Likvida medel

Per balansdagen uppgår koncernens likvida medel till 73,1 (50,4) Mkr.

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per balansdagen 30:e juni 2024 till 1 379,3 Mkr, vilket motsvarar ett långsiktigt substansvärde per aktie om 38,6 (81,2) kr. Per balansdagen den 31:a december 2023 uppgick bolagets egna kapital till 1 229,8 Mkr. Förändringen under perioden är dels hänförlig till den företrädesemission som genomfördes i mars, dels till periodens resultat om 4,8 Mkr. Soliditeten uppgick till 43,8 (39,7) procent.

Uppskjuten skatteskuld

Bolaget redovisar en uppskjuten skatt om 42,4 (72,5) Mkr per balansdagen. Den uppskjutna skatten är hänförlig till temporära skillnader på fastighetsinvesteringar om 42,0 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 1 652,2 (1 981,8) Mkr. Minskningen är hänförlig till amortering av de räntebärande skulderna. Räntebärande skulder har erhållits från nordiska banker och säkerställs huvudsakligen med pantbrev i fastigheter samt aktiepant.

På bokslutsdagen uppgick koncernens belåningsgrad till 55,7 (56,9) procent.

Derivatinstrument

Bolagets finansiella derivatinstrument utgörs av räntederivat. Totala volymen utestående räntederivat, där bolaget betalar fast ränta och erhåller rörlig ränta, uppgår till 355 Mkr. Den genomsnittliga räntan för räntederivaten uppgick till 2,8% (-). 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 värdeför-

ändring finansiella instrument i resultaträkningen. Värdet av derivatportföljen uppgick till 1,1 (-) Mkr per 30 juni 2024.

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 2024 var koncernens leasingskuld för tomträtter om 9,8 (38,2) Mkr. Minskningen beror på att bolaget avyttrat fastigheter med tillhörande tomträtter.

Aktuell skatteskuld

Den aktuella skatteskulden per 30 juni 2024 var 3,3 (5,9) Mkr. Skatteskulden består av fastighetsskatt samt inkomstskatt.



Koncernens resultaträkning

<i>Belopp i tusentals kronor, Tkr</i>	2024 apr–jun	2023 apr–jun	2024 jan–jun	2023 jan–jun	2023 jan–dec
Hysesintäkter	55 477	57 753	111 616	113 397	223 733
Fastighetskostnader	-21 808	-17 653	-49 077	-42 031	-82 685
Driftnetto	33 669	40 099	62 539	71 366	141 049
Central administration	-7 995	-9 016	-15 009	-17 267	-31 235
Förvärvs- och avyttringskostnader	-498	-	-498	-	-413
Finansiella intäkter	1 142	431	2 168	439	1 970
Finansiella kostnader	-24 241	-25 492	-48 560	-47 447	-100 203
Nyttjanderättskostnader, tomträtter	-239	-298	-523	-608	-1 257
Förvaltningsresultat	1 836	5 724	115	6 483	9 911
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	17 266	-219 173	17 266	-222 745	-445 262
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-1 235	-4 720	-5 259	-4 720	-10 460
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument	2 190	-	-1 346	-	2 427
Resultat före skatt	20 058	-218 169	10 777	-220 982	-443 385
Uppskjuten skatt	-4 077	20 447	-5 035	15 645	50 786
Aktuell skatt	-945	-646	-945	-580	-5 931
Periodens resultat	15 036	-198 368	4 797	-205 917	-398 530



Koncernens balansräkning

Belopp i tusentals kronor, Tkr	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 967 310	3 482 062	3 099 158
Nyttjanderättstillgångar	9 899	38 147	22 232
Finansiella derivatinstrument	1 081	-	2 427
Övriga anläggningstillgångar	155	276	199
Summa anläggningstillgångar	2 978 445	3 520 484	3 124 015
Hysesfordringar	4 779	3 035	5 213
Övriga kortfristiga fordringar	88 019	3 233	49 763
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 179	9 906	5 718
Likvida medel	73 130	50 395	38 535
Summa omsättningstillgångar	174 107	66 568	99 229
SUMMA TILLGÅNGAR	3 152 552	3 587 053	3 223 244

Belopp i tusentals kronor, Tkr	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital	36 798	18 399	18 399
Övrigt tillskjutet kapital	1 510 697	1 384 400	1 384 400
Balanserade vinstmedel	-173 042	225 488	225 488
Periodens resultat	4 797	-205 917	-398 530
SUMMA EGET KAPITAL	1 379 251	1 422 370	1 229 758
Uppskjuten skatteskuld	42 402	72 508	37 367
Långfristiga räntebärande skulder	1 115 031	1 954 380	1 470 588
Långfristiga leasingskulder	8 056	36 976	20 741
Summa långfristiga skulder	1 165 488	2 063 864	1 528 697
Kortfristiga räntebärande skulder	537 142	27 393	338 348
Kortfristiga leasingskulder	1 770	1 242	1 311
Leverantörsskulder	13 429	8 423	8 883
Aktuell skatteskuld	3 261	5 943	10 728
Förskott från kunder	129	757	338
Övriga kortfristiga skulder	5 778	12 492	56 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46 303	44 569	48 726
Summa kortfristiga skulder	607 812	100 820	464 790
Summa skulder	1 773 301	2 164 683	1 993 487
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 152 552	3 587 053	3 223 244

Koncernens kassaflödesanalys

<i>Belopp i tusentals kronor, Tkr</i>	2024 apr–jun	2023 apr–jun	2024 jan–jun	2023 jan–jun	2023 jan–dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	1 836	5 724	115	6 483	9 911
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 868	1 206	-1 003	2 250	9 795
Betald inkomstskatt	-1 657	-	-11 791	-1 225	-3 662
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	3 047	6 930	-12 679	7 508	16 044
Förändring av rörelsefordringar	9 198	-3 627	21 399	-4 137	-2 886
Förändring av rörelseskulder	3 290	5 594	6 304	-1 945	-7 095
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15 535	8 897	15 024	1 426	6 063
Investeringsverksamheten					
Investering i förvaltningsfastigheter	-8 580	-14 723	-11 396	-27 037	-39 232
Försäljning av förvaltningsfastigheter	15 167	25 475	15 167	95 475	109 673
Kassaflöde från investeringsverksamheten	6 587	10 752	3 771	68 438	70 441
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	95 197	-	95 197	-	-
Upptagna lån	16 940	15 000	16 940	15 000	50 000
Amortering och lösen av lån	-89 758	-36 948	-96 337	-103 280	-156 780
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	22 379	-21 948	15 800	-88 280	-106 780
Periodens kassaflöde	44 501	-2 299	34 595	-18 416	-30 276
Likvida medel vid periodens ingång	28 629	52 694	38 535	68 811	68 811
Likvida medel vid periodens utgång	73 130	50 395	73 130	50 395	38 535



Moderbolagets resultaträkning

<i>Belopp i tusentals kronor, Tkr</i>	2024 apr–jun	2023 apr–jun	2024 jan–jun	2023 jan–jun	2023 jan–dec
Nettoomsättning	9 068	8 489	15 652	14 489	27 300
Övriga externa kostnader	-6 107	-6 186	-9 347	-9 956	-16 885
Personalkostnader	-2 594	-2 450	-5 108	-4 837	-9 689
Rörelseresultat	367	-147	1 197	-304	726
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-348 848
Finansiella intäkter	219	-	219	-	48 002
Finansiella kostnader	863	-160	-13	-160	-1 324
Resultat före skatt	1 449	-307	1 403	-464	-301 445
Bokslutsdisposition	-	-	-	-	1 250
Skatt	-414	226	-414	226	226
Periodens resultat	1 034	-81	988	-238	-299 969



Moderbolagets balansräkning

Belopp i tusentals kronor, Tkr	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
Tillgångar			
Andelar i dotterbolag	83 241	89 064	83 241
Fordringar hos dotterbolag	1 149 045	1 351 707	1 033 544
Summa anläggningstillgångar	1 232 285	1 440 771	1 116 785
Fordringar hos dotterbolag	1 120	1 120	58 192
Övriga kortfristiga fordringar	26	84	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 485	1 463	2 529
Likvida medel	39 774	96	2 186
Summa omsättningstillgångar	42 405	2 763	62 909
SUMMA TILLGÅNGAR	1 274 690	1 443 533	1 179 694

Belopp i tusentals kronor, Tkr	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital	36 798	18 399	18 399
Övrigt tillskjutet kapital	1 495 999	1 369 702	1 369 702
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	-266 245	32 497	-267 233
SUMMA EGET KAPITAL	1 266 552	1 420 598	1 120 868
Leverantörsskulder	3 533	3 368	686
Aktuell skatteskuld	687	300	392
Övriga kortfristiga skulder	1 659	16 542	54 525
Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	2 259	2 725	3 224
Summa kortfristiga skulder	8 138	22 935	58 827
Summa skulder	8 138	22 935	58 827
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 274 690	1 443 533	1 179 694

Aktien

Mofasts aktie handlas på Spotlight Stock Market under kortnamn MOFAST. Aktiekursen per den 30 juni 2024 uppgick till 12,70 kr/aktie och substansvärdet per aktie uppgick vid samma datum till 38,6 kr/aktie.

Kortnamn: MOFAST

Handelsplats: Spotlight Stock Market

ISIN-kod aktie: SE0012596120

Aktiekapitalets utveckling

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

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

Aktiekapital och antal aktier
Aktiekapitalet i Mofast uppgick den 30 juni 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.

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 nycketal

	2024 apr–jun	2023 apr–jun	2024 jan–jun	2023 jan–jun	2023 jan–dec
Resultat per aktie, kr	0,4	-10,8	0,2	-11,2	-21,7
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,0	0,3	0,0	0,4	0,5
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	38,6	81,2	38,6	81,2	68,9
Antal utestående aktier per balansdagen	36 798 480	18 399 240	36 798 480	18 399 240	18 399 240
Genomsnittligt antal utestående aktier	36 798 480	18 399 240	28 003 239	18 399 240	18 399 240

De 10 största aktieägarna i Mofast

Namn	Antal Aktier	Ägarandel
Anders Ivarsson Aktiebolag	15 493 798	42,1%
Rplim Fastighets AB	4 559 478	12,4%
Von Euler & Partners	1 376 002	3,7%
Avanza Pension	1 164 374	3,2%
JRS Asset Management AB	903 018	2,5%
Mats Ivarsson	838 273	2,3%
Futur Pension	558 269	1,5%
Jontef Invest AB	520 000	1,4%
Berkway AB	492 482	1,3%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	404 736	1,1%
Övriga	10 488 050	28,5%
Summa	36 798 480	100,0%

Källa: Euroclear, utdrag per 30 juni 2024

Övrig information



Transaktioner med närstående

MAQS Advokatbyrå, där Mofasts ordförande Jonas Blomquist är delägare, har under kvartalet fakturerat bolaget 0,5 (0,4) 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 rapporten

Rapporten har ej varit föremål för revisorernas granskning.

Framåtriktad information

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

Kommande informationstillfällen

Delårsrapport Q3 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.
Räntetecningsgrad	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 halvårsrapporten, såvitt de känner till, ger en rättvisande översikt av bolagets verksamhet, ställning och resultat.

Stockholm den 22 augusti 2024

Jonas Blomquist

Ordförande

Tor-Leif Ivarsson

Styrelseledamot

Magnus Malm

Styrelseledamot

Malcolm 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