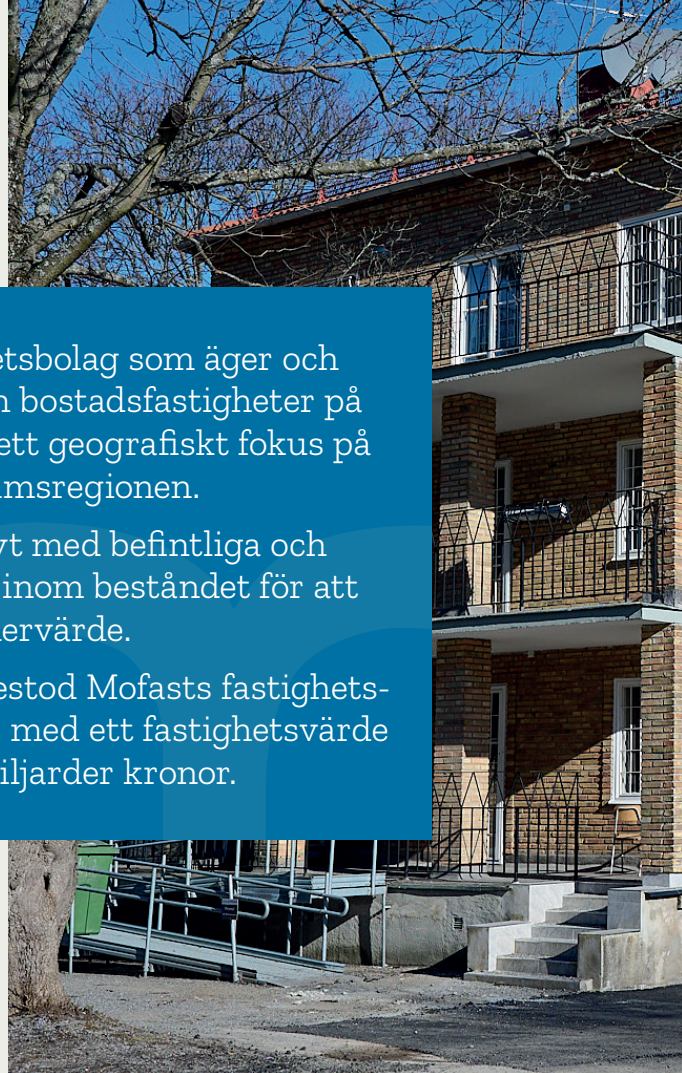




mofast

Årsredovisning 2021



Mofast är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar samhälls- och bostadsfastigheter på attraktiva platser med ett geografiskt fokus på Storstockholsregionen.

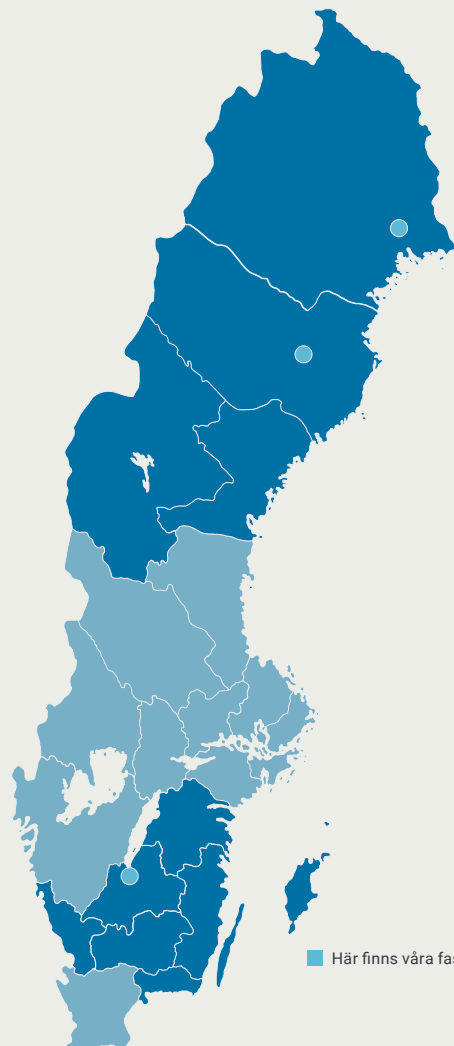
Vi arbetar även aktivt med befintliga och potentiella byggrätter inom beståndet för att skapa mervärde.

Den 31 december 2021 bestod Mofasts fastighetsportfölj av 75 fastigheter med ett fastighetsvärde om cirka 2,2 miljarder kronor.



Innehåll

Det är Mofast	2
Vd-ord	4
Affärsidé, mål och strategisk inriktning	6
Marknadsavsnitt	8
Våra fastigheter	10
Samhällsfastigheter	14
Bostadsfastigheter	16
Projektutveckling	20
Risker och riskhantering	22
Finansavsnitt och aktien	24
Ledning och styrelse	26
Förvaltningsberättelse	28
Finansiell information	30
Tilläggsupplysningar – noter	38
Styrelsens och VDs undertecknande	50
Revisionsberättelse	51
Nyckeltal	52
Definitioner	53
Övrig information	53



■ Här finns våra fastigheter.

Omslagsbild: BUP-mottagning. Filen 6, Södertälje.



Året i korthet

Uthyrningsbar area, kvm

84 000

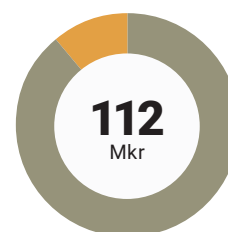
Fastighetsvärde, mdkr

2,2

EPRA NAV, kr/aktie

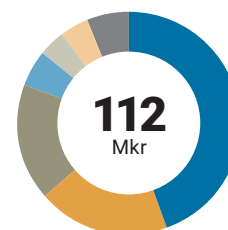
135

Intäkter per segment



■ Samhällsfastigheter, 89%
■ Bostadsfastigheter, 11%

Intäkter per hyreskategori



■ LSS/HVB, 44%
■ Bostäder, 19%
■ Vårdhem, sjukvård, 17%
■ Daghem, 5%
■ Skolor, 4%
■ Äldreomsorg, 4%
■ Övrigt, 6%

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Tkr	2021	2020
Antal Fastigheter	75	67
Fastigheternas marknadsvärde	2 192 100	1 463 500

Finansiella nyckeltal

Tkr	2021	2020
Hysesintäkter	111 541	86 675
Driftnetto	71 540	60 658
Förvaltningsresultat	5 214	18 333
Soliditet	40,9	39,3
Belåningsgrad, %	51,6	58,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,60	1,87
EPRA NAV	1 021 100	628 051

Aktierelaterade nyckeltal

	2021	2020
Resultat per aktie, kr	26,01	8,13
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,11	3,13
EPRA NAV per aktie, kr	135,10	107,36
Antal utestående aktier, st	7 557 856	5 850 000
Utdelning totalt, kr	30 685 223	30 231 424
Utdelning per aktie, kr ¹⁾	2,60	4,00

1) Baserat på styrelsens utdelningsförslag. Efter nyemission som ägde rum i februari 2022 är antalet utestående aktier 11 802 009.

En attraktiv hyresvärd och ett effektivt och lönsamt fastighetsbolag

Det första året på Mofast tillväxtresa är till ända. Under året har bolaget förändrats i snabb takt. Från att påbörja året som ett avkastningsbolag har vi förvärvat fastigheter för 1,9 miljarder kronor och förändrat mixen i portföljen till att innehålla både bostäder och samhällsfastigheter. På vår fortsatta resa kommer vi att under 2022 fortsätta att arbeta hårt med att utveckla bolaget.

Vad har hänt under 2021?

Under 2021 har det hänt mycket inom Mofast och vi har tagit stora steg i vår utveckling. Vi har under 2021 gått från att vara ett bolag med enfastighetsbolag och fokus på utdelning till ett aktivt, tillväxtfokuserat och långsiktigt fastighetsbolag med en stark huvudägare. Anders Ivarsson AB, med lång erfarenhet från fastighetsförvaltning och utveckling kom in som ny huvudägare i Mofast.

Vi påbörjade vårt strategiska arbete med fokus på tillväxt och ett blandat bestånd som ska bestå av både samhälls- och bostadsfastigheter. Arbetet med våra strategier fortsätter in i 2022.

Under året har vi gått från att vara ett bolag med 100 procent samhällsfastigheter till att i slutet av året ha cirka 20 procent bostäder.

Vi har varit fortsatt transaktionsintensiva i starten av 2022 och i slutet av mars 2022 har vi en jämn fördelning mellan bostäder och samhällsfastigheter i portföljen, samtidigt som fastighetsvärdet har stigit från 1,4 miljarder kronor i början av 2021 till 3,7 miljarder kronor i slutet av mars 2022.

Kommentar om omvärlden

2020 och 2021 har präglats av en oro världen runt kring utvecklingen av covid-19 och dess påverkan på samhället med stora nedskärningar och störningar i ekonomin och leveranskedjor. I början av 2022 påbörjades en normalisering av samhället med släppta restriktioner och en förhoppning om en återgång till en mer normal vardag. Dock förändrades allt i februari 2022 då Ryssland invaderade Ukraina. Detta har skapat och kommer fortsätta skapa stort lidande för befolk-



ningen i Ukraina och påverkar även Sverige och vår omvärld. Det är för tidigt att säga hur detta kommer påverka Mofast, men vi följer utvecklingen noggrant.

Vår utvecklingsportfölj

I samband med omstöpningsen av bolaget har vi lagt ner mycket tid och kraft på att analysera vårt fastighetsbestånd utifrån ett utvecklingsperspektiv.

Detta arbete genomförs tillsammans med samarbetspartners som uteslutande arbetar med liknande frågor. I arbetet kan vi konstatera att det finns en stor utvecklingspotential i beståndet. Vi kommer löpande att redovisa utvecklingen och målet är att redovisa en eller ett par bygglov/detaljplaner under 2022. Bedömningen är

att portföljen innehåller cirka 19 000 kvm BTA. Utvecklingspotentialen ligger främst i tillväxtsorter i bra lägen. I flertalet av dessa lägen driver bland annat Stockholms stad planprocesser för byggnation av bostäder.

Mofast har därmed möjlighet att bidra till förtätningsarbetet samt vara del av arbetet att få ner bostadsbristen i dessa lägen. Allt arbete sker i samråd med kommuner och andra aktörer. I arbetet med kommunerna är det viktigt för oss att skapa byggrätter som harmoniserar med kringliggande bebyggelser och samtidigt ta hänsyn till andra intressenter. Tack vare våra långsiktiga relationer och nära samarbete med kommunerna blir vi en prioriterad partner till dem i deras samhällsbyggnadsarbete.

”I samband med omstöpningen av bolaget har vi lagt ner mycket tid och kraft på att analysera vårt fastighetsbestånd utifrån ett utvecklingsperspektiv.”

Under året genomförde vi ett arbete för att definiera de delar i portföljen där kontinuerlig utveckling ska ske över tid.

Som ett resultat av det arbetet tecknade Mofast ett avtal om försäljning av två fastigheter i början på mars 2022 till ett underliggande fastighetsvärde om 310 miljoner kronor. Fastigheterna bedömdes inte som strategiskt viktiga och beslut togs därför att avyttra dessa. Detta är ett kontinuerligt arbete som Mofast utför i beståndet för att nå bolagets strategiska mål.

Vår ambition över tid – tillväxt

För Mofast fortsatta utveckling och tillväxt är utvecklingsarbetet särskilt betydelsefullt. I samband med att vi startade strategiarbetet satte vi ett mål att vi ska nå ett fastighetsvärde om 5 miljarder kronor under 2024.

Den första mars 2022 uppgick Mofast fastighetsbestånd till 3,7 miljarder kronor, vilket är en ökning med cirka 2,3 miljarder kronor från starten av 2021. Tillväxten har skett via förvärv främst genom förvärv av ett antal bostadsportföljer. Det sammanlagda värdet av förvärven som genomförts under året uppgår till 1,9 miljarder kronor. Efter dessa förvärv är våra intäkter jämnt fördelade mellan samhälls- och bostadsfastigheter. Differentieringen av portföljen är viktig del för att kunna uppnå Mofasts övriga mål.

Den fortsatta tillväxten kommer att ske via:

- **Förvärv** – vi utvärderar kontinuerligt nya möjligheter till förvärv. Förvärven ska ske inom segmenten samhälls- och bostadsfastigheter i attraktiva lägen.
- **Utveckling av befintliga bestånd** – I beståndet finns bygglov för cirka 1 700 kvm bostäder i attraktiva lägen som kommer att utvecklas. Efter färdigställandet kommer dessa att öka nyttjandegraden i fastigheterna med cirka 20 procent. Marknadsvärdet bedöms till cirka 150 miljoner kronor.
- **Utveckling av projektportföljen** – Mofast har identifierat cirka 19 000 kvm BTA som utvecklingsbar yta i portföljen som kommer stå för en del av Mofast tillväxt.

Långsiktiga ägare

Finansiell stabilitet

Långsiktig finansiell stabilitet är viktigt för Mofasts fortsatta utveckling. Vi kommer

arbeta med en attraktiv belåningsgrad som inte ska överstiga 60 procent. Per den 31 december 2021 uppgick belåningsgraden till låga 52 procent vilket skapar möjligheter för framtida tillväxt och utveckling av beståndet.

En nyckelfaktor för vår långsiktig utveckling är goda och långsiktiga relationer med banker och andra finansinstitut. Vi arbetar därför kontinuerligt och långsiktigt med dessa relationer.

Hållbarhetsarbete

Genom vår verksamhet som fastighetsbolag har vi stor påverkan på människor, samhälle och miljö. Vi vill bidra till en god samhällsutveckling på de orter där vi har fastigheter och har därför ett nära samarbete med kommunerna för att driva planer.

Under året har vi påbörjat processen kring vårt hållbarhetsarbete och har identifierat ett antal åtgärder som ska genomföras i våra fastigheter. Hållbarhetsarbeten i vårt befintliga bestånd kan handla om allt från att installera bergvärme och tilläggsisolera fastigheter till mindre åtgärder såsom att installera rörelsedetektorer för att minska elförbrukningen.

Vi kommer fortsätta processen under 2022 och sätta mål och en plan för vårt hållbarhetsarbete. Arbetet kommer spänna över såväl det ekonomiska, sociala som den miljömässiga aspekten. Den kommer att genomsyra alla delar av vår verksamhet i allt från den dagliga förvaltningen till att vi kommer att ställa krav på de bolag som vi anlitar. Krav för att säkerställa att vi gör allt vi kan för att värna om miljön och bidra till att klimatpåverkan från fastighetssektorn minskar. Arbetet kommer resultera i en hållbarhetsplan som kommer fastställas under 2022.

Prioritering att bygga miljösmart

Mofast kommer inom en snar framtid även att ha en stor utvecklingsportfölj. Fastigheterna kommer inom en snar framtid att börja utvecklas vilket kommer ställa höga krav på oss att bygga miljösmart. Detta är en av de frågeställningar som kommer att vara en prioriterad del av vårt hållbarhetsarbete under 2022.

Förvaltning med egen personal

För att utveckla bolaget har vi även tagit ett beslut om att den övergripande förvaltningen ska ske internt med egen personal. Per den 31 december 2021 förvaltar vi cirka 43 procent av fastigheterna i egen

regi. Under 2022 kommer fler fastigheter att samlas i vår interna förvaltning.

Ju närmre vi är våra hyresgäster ju bättre beslut kommer vi ta i den dagliga verksamheten, vilket gynnar både oss, våra hyresgäster och våra aktieägare. I slutet av 2021 avslutades ett förvaltningsavtal med extern part i förtid. Jag är övertygad om att detta var det bästa beslutet för bolagets samtliga intressenter ut både ett kort och långsiktigt perspektiv

Effektivisering

Under 2021 gjorde vi ett stort arbete med att samla hela koncernens ekonomi och vi investerade i nya system för att effektivisera administrationen. Det arbetet kommer att fortsätta under 2022 och kommer att innebära ytterligare effektiviseringar för såväl Mofast som hyresgästerna.

Ett nytt fastighetssystem kommer att implementeras vilket innebär att hyresgäster får tillgång till sina hyresaviser i Kivra eller via E-faktura. Vår förhoppning är att det ska underlätta för hyresgästerna att sköta sina inbetalningar samt minska administrationen för bolaget.

Systembytet kommer också att minska miljöbelastningen i samband med avisering till följd av minskad pappersåtgång. Systembytet kommer också att underlätta felanmälan för hyresgästen med digital felanmälan och en enkel uppföljning för hyresgästen. Det leder även till en effektivisering i fastighetsskötseln.

Mofast strävar efter att ligga i framkant vad gäller tekniska och digitala lösningar. Det gör att Mofast förblir en attraktiv hyresvärd och ett effektivt och lönsamt fastighetsbolag.

Organisation

Vi fortsätter att utveckla en professionell och effektiv organisation för den fortsatta utvecklingen. I början av mars anställdes en ny CFO som kommer ansluta till bolaget inom kort.

Vidare kommer vi fortsätta att anställa personer till vår organisation i vad vi anser vara nyckelpositioner, i samband med bolagets tillväxt och utveckling.

Med arbetet som genomförts under 2021 ser vi fram emot en fortsatt intressant resa under 2022.

Stockholm, den 31 mars 2022

Dan Törnsten
VD

Affärsidé, mål och strategisk inriktning

Affärsidé

Mofasts affärsidé är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla samhälls- och bostadsfastigheter i attraktiva lägen med tillväxtpotential. Dessa ska generera en hög riskjusterad långsiktig avkastning för aktieägarna.

Tillväxten ska huvudsakligen ske genom fastighetsförvärv men även genom fastighetsutveckling av det befintliga beståndet.

Övergripande mål

Mofasts övergripande mål är att generera en långsiktigt hög och stabil avkastning med fokus på tillväxt. Styrelsen har fastställt följande strategiska- och operativa mål för verksamheten:

Tillväxt
Fastighetsvärde

5 mdr kr
under
2024

Belånings-
grad

<60%

Operativa mål

Mofast ska sträva efter en förvaltning som präglas av hög aktivitet och som ligger nära hyresgästen. Med fokus på långsiktig kundnytta, en omtanke och optimerande av fastigheterna skapar vi en långsiktig avkastning.

Vidare ska Mofast drivas av en kontinuerlig utveckling, förädling och kundanpassning.

De investeringar Mofast gör ska öka fastigheternas kvalitet och attraktionskraft, förbättra kassaflödet och därmed öka beståndets värde över tid.



SoL-boende, Sigtuna 2:164, Sigtuna.

Strategisk inriktning

Under 2021 startade arbetet med att ta fram en strategi som fokuserar på tillväxt och med ett fastighetsbestånd som består av samhälls- och bostadsfastigheter.

Mofast har gått från att vara ett renodlat samhällsfastighetsbolag som fokuserade på utdelning till att bli ett aktivt, tillväxtfokuserat och långsiktigt fastighetsbolag med en tydlig huvudägare. Under året förvärvades och tillträdades en bostadsportfölj om åtta bostadsfastigheter i Stockholm, vilket medförde att intäktsfördelningen gått från 100 procent samhällsfastigheter till en fördelning om 80 procent samhällsfastigheter och 20 procent bostadsfastigheter.

Mofast tillväxt ska ske genom att:

- Vi skapar nya bostäder i tillväxtorter där det är bostadsbrist genom att utveckla befintliga fastigheter.
- Utveckla och genomföra byggnation av identifierade projekt i vår byggrättsportfölj.
- Förvärva samhälls- och bostadsfastigheter med utvecklingspotential i attraktiva lägen.

Investeringsstrategi

Alla förvärv ska ske med tydligt fokus på kassaflöden, förvaltningseffektivitet och utvecklingsmöjligheter inom segmenten samhällsfastigheter, bostäder och i vissa fall utvecklingsprojekt.

Förvaltningsstrategi

Mofasts förvaltningsstrategi präglas av långsiktighet, vilket skapar en trygghet för våra hyresgäster samt stabila hyresintäkter för oss. Alla förvärv och utvecklingsarbeten i beståndet genomförs med slutmålet att äga och förvalta långsiktigt.

Som en del av vår förvaltningsstrategi har Mofast en ambition att samla all övergripande förvaltning i egen regi, vilket är ett arbete som påbörjades under 2021 med en förtida uppsägning av ett förvaltningsavtal omfattande 24 samhällsfastigheter i Stockholmsområdet.

Genom att ha den övergripande förvaltningen i egen regi kommer vi närmre hyresgästerna och får på så sätt en bättre känsla för hyresgästernas behov och viljor. Närheten till Mofast hyresgäster underlättar vid diskussioner om omförhandlingar av hyresavtal och bidrar därmed till stabilitet och trygghet till bolagets kassaflöde.



Bostadshus, Kolonnaden 15, Skärmarbrink.

En snabbt växande portfölj

Under sista halvåret 2021 förvärvades två bostadsportföljer i Sverige, vilka båda tillträdades under februari 2022. En av portföljerna bestående av fem fastigheter i Uppsala, Örebro och Globen förvärvades till ett underliggande fastighetsvärde om 376 miljoner kronor och består av 193 lägenheter. Den andra portföljen förvärvades för ett underliggande fastighetsvärde om 1,15 miljarder kronor och består av fem fastigheter i Södertälje och adderar 872 lägenheter till Mofasts bostadsportfölj.

Mofast har identifierat möjligheter i respektive fastighet där det går att öka nyttjandegraden genom att utveckla oanvänd biarea för att tillskapa fler lägenheter, vilket kommer att påverka både kassaflödet och driftnettot i fastigheterna framgent. I beståndet i Södertälje finns en bedömd byggrätt om cirka 25 000 kvm som Mofast kommer att utveckla av tillsammans med Södertälje Kommun.

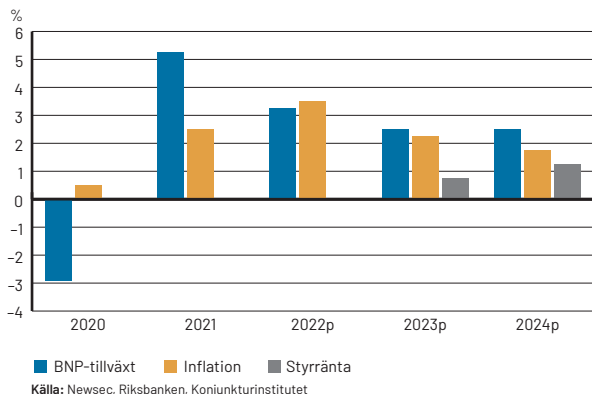
Marknadsavsnitt ¹⁾

Makroekonomi

Den globala ekonomiska situationen var även under 2021 präglad av coronaviruset. Med hjälp av effektiva vaccinationsprogram dämpades effekterna av viruset och mot slutet på året återgick de flesta länder till ett nytt normalläge. I kombination med en expansiv ekonomisk politik startade återhämtningen på allvar. Företagen återhämtade sig väl och konkurserna blev färre än förväntat. Viss osäkerhet råder dock fortfarande. Bland annat härrör osäkerheten problem med distributionskedjor och snabbt stigande energipriser. Hushållens skuldsättning har även fortsatt att öka vilket sammantaget innebär en viss dämpning av tillväxten framöver.

Den svenska ekonomin återhämtade sig starkt under 2021 och BNP-tillväxten uppgick till 5,25 procent, men en viss dämpning i tillväxten väntas framöver. För 2022 och 2023 bedöms BNP-tillväxten uppgå till 3,25 procent respektive 2,50 procent. Riksbanken meddelade även i november att styrräntan troligtvis kommer höjas, men med start först från slutet av 2024 – dock så bedömer Newsec, Konjunkturinstitutet med flera att denna höjning sannolikt kommer ske tidigare. Inflationen i Sverige uppgick till ca 2 procent för helåret 2021, vilket är relativt lågt ur ett globalt perspektiv. I Europa har inflationsnivån noterats på 5 procent på årsbasis.

Makroekonomisk utveckling och prognos



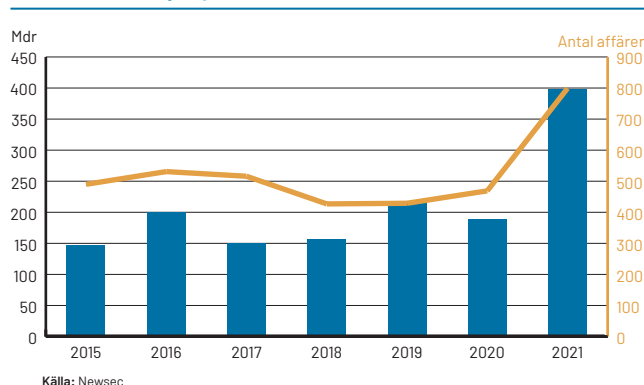
Under slutet av 2021 fick Sverige en ny statsminister, Magdalena Andersson, som i samband med sitt tillträde antog oppositionspartiernas budget. Budgeten innebär bland annat att investeringsstödet för hyresrätter och stödet för energieffektivisering slopades och inga nya stöd kommer att kunna beviljas under 2022.

Den svenska fastighetsmarknaden

En stark avslutning på 2020 följdes av ett 2021 som slog volymrekord. Transaktionsvolymen uppgick för helåret 2021 till knappt 400 miljarder kronor, och antalet affärer till 799. Varje enskilt kvartal under 2021 noterades som rekordkvartal. Volymen drevs av ett antal stora strukturaffärer, som stod för 39 procent av den totala volymen. Även andelen strukturaffärer var den största andelen någonsin. Bidragande faktorer till rekordvolymerna på transaktionsmarknaden var låga räntenivåer, goda finansieringsmöjligheter och en stor mängd avkastningsökande kapital. Sammantaget bidrog detta till ett stort intresse för investeringar i fastigheter.

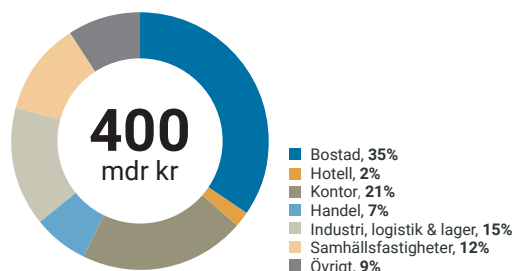
1) Källa: Newsec Research

Transaktionsvolym per år



Under 2021 var återigen bostäder det största segmentet med en total transaktionsvolym på knappt 138 miljarder vilket utgör cirka 35 procent av den totala transaktionsvolymen. Kontorsfastigheter var återigen den näst största segmentet med närmare 21 procent av volymen, följt av logistik, lager och industrifastigheter som stod för 15 procent, vilket innebär att det är det tredje största segmentet. Vidare stod samhällsfastigheter för cirka 12 procent och handelsfastigheter för cirka 7 procent.

Segmentsfördelning av transaktionsvolym, 2021



Stockholmsområdet var det största geografiska segmentet med cirka 47 procent av den totala transaktionsvolymen, vilket är något högre i jämförelse med 2020 års nivå på 37 procent. Näst största segmentet var regionstäderna som stod för 22 procent följt av Övriga Sverige som stod för 11 procent.

Internationella investerare stod för en förhållandevis låg andel av den totala transaktionsvolymen i jämförelse med tidigare år. För 2021 uppgick den till cirka 17 procent, vilket kan jämföras med ett tidigare snitt på 25-30 procent av den totala transaktionsvolymen.

Sammantaget var den svenska fastighetsmarknaden väldigt stark under 2021 med nästan en fördubbling av transaktionsrekordet från 2019. Detta innebär att Sverige var bland de tre största transaktionsmarknaderna i Europa under 2021. Trots pandemi och oro för den nya virusmutationen Omikron så var intresset för att investera i fastigheter i Sverige rekordartat.

Hyresbostäder

Bostäder var ett efterfrågat segment hos investerare under 2021. Under året genomfördes 205 renodlade bostadstransaktioner, varav 14 affärer översteg en transaktionsvolym om 1 miljard kronor. Majoriteten av transaktionerna som genomfördes omfattade till största del befintliga bostadsfastigheter, men likväl genomfördes affärer med nyproducerade fastigheter samt bostäder i projektform. Det stora intresset för hyresrätter har medfört en tydlig press nedåt på avkastningskraven under de senaste åren.

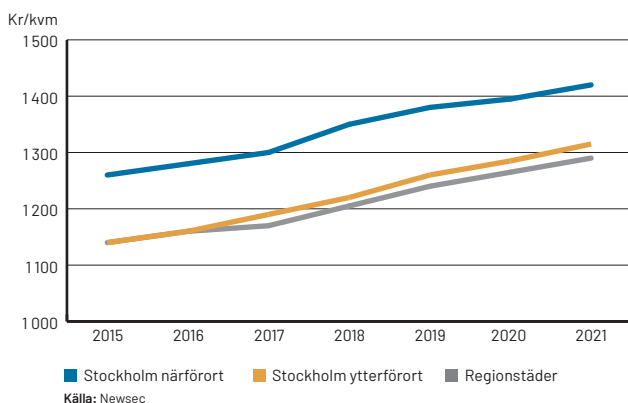
Detta återspeglar sig bland annat i att det fortsatt råder ett stort underskott av bostäder i många delar av Sverige. Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät uppgav 207 kommuner att de hade ett underskott av bostäder under 2021. Allra störst är underskottet i Stockholm, Mälardalen och övriga storstadsregioner. Trots tillkommande utbud i form av hög nyproduktion tillgodoses inte bostadsbehovet. Framför allt är det särskilt svårt för grupper som är nya på bostadsmarknaden. Detta gäller till exempel unga, studenter och nyanlända. Vidare gäller det även för personer med funktionsnedsättning och äldre personer som vill eller behöver byta bostad.

Under 2021 var hyresutvecklingen något lägre jämfört med tidigare år. Under 2021 var den genomsnittliga hyresökningen 1,4 procent, vilket är lägre än både 2019 och 2020-års förändring på 1,9 procent. Pandemins effekter på Sveriges ekonomi var troligtvis en bidragande faktor till den något lägre hyresökningen.

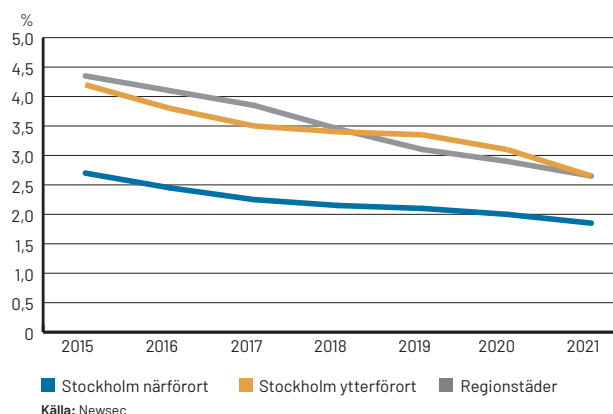
Vidare är bostadsbristen fortsatt påtaglig i Stockholmsregionen och i tillväxt- och universitetsregioner. Stockholms län fortsätter öka i befolkning, om än i något avtagande takt. Byggandet har legat på rekordnivåer, men nyproduktionen svarar inte upp mot de behov som finns. Särskilt hög är efterfrågan på hyresbostäder med låg hyresnivå. Detta bidrar till fortsatt obefintlig vakans för hyresbostäder i Stockholmsregionen. Sammantaget gör de demografiska förändringarna, den höga efterfrågan på hyresrätter samt ej tillräcklig nyproduktion att det finns fortsatt goda marknadsutsikter för hyresbostäder i Stockholmsregionen.

Medelårshyran för hyresbostäder i Stockholmsregionen var 1420 kr/kvm/år för närförorter i Stockholm, och 1315 kr/kvm/år för ytterförorter. För regionstäder i Sverige var medelårshyran 1290 kr/kvm/år. Direktavkastningskraven för hyresbostäder har fortsatt att sjunka kraftigt under året och uppgick vid årsskiftet till 1,85 procent för hyresbostäder i närförorter i Stockholm. För ytterförorter och regionstäder uppgick dessa till 2,65 procent.

Hyresutveckling – Hyresbostäder¹⁾



Direktavkastning – Hyresbostäder¹⁾



1) Ej nyproduktion.

Samhällsfastigheter

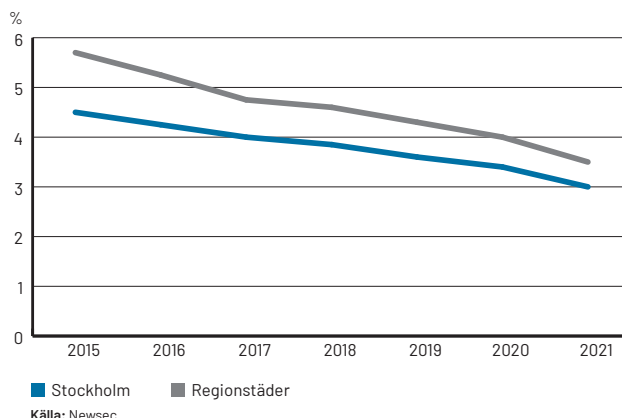
Samhällsfastigheter bedöms fortsatt vara ett attraktivt segment med god riskjusterad avkastning, då segmentet generellt präglas av goda hyresnivåer, kreditvärdiga hyresgäster i form av offentliga finansierade verksamheter, samt låga vakansgrader. Detta har resulterat i sjunkande direktavkastningskrav och stigande fastighetstvåren. För de mest attraktiva samhällsfastigheterna i Sverige understiger nu direktavkastningskraven 3 procent.

Delvis kan den starka utvecklingen vidare förklaras av förändringar i ägandestrukturen. Förr låg ägandet i princip uteslutande hos stat, region eller kommun, vilket historiskt har inneburit ett lågt utbud samhällsfastigheter. Under de senaste åren har avyttringar skett till privata aktörer, samt privata aktörer har även uppfört nya samhällsfastigheter med stat, region och kommuner som hyresgäster på långa avtal. Fastigheterna är i regel mer specialanpassade än exempelvis kontorslokaler. Detta medför vanligen att hyresgästerna ofta tecknar längre hyresavtal med högre hyresnivåer. Det är inte ovanligt att hyresavtalen löper på tio till femton år, samt att dessa avtal sedan förlängs ytterligare, vilket leder till en stabil intjäningsförmåga över tid.

För 2021 uppgick den totala investeringsvolymen för samhällsfastigheter till 49 miljarder vilket medför en procentandel på cirka 12 procent av den totala volymen. Detta är den högsta volymen för ett enskilt år hittills. Samhällsfastigheter innefattas av en rad olika delsegment. För delsegmentet vårdboende, äldreboende och LSS-boende uppgick investeringsvolymen 2021 till cirka 10 miljarder i hela Sverige.

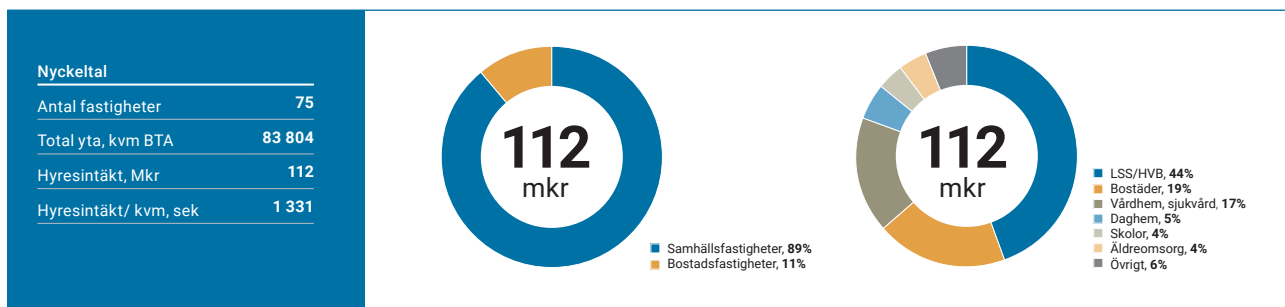
Faktorer som även bidragit till det växande intresset för samhällsfastigheter är den samhälleliga och demografiska utvecklingen som sker i Sverige med en ökande åldrande befolkning samt växande barnkullar. Prognoser visar att Sveriges befolkning år 2040 kommer uppgå till cirka 11 300 000 personer. Det är den äldre befolkningen i synnerhet som beräknas växa i snabbare takt än övriga befolkningen. Bedömningen är att befolkningen i åldrarna 80 år och äldre kommer motsvara cirka 8 procent av den totala befolkning år 2040, vilket är en markant ökning från dagens nivåer. Den demografiska utvecklingen ställer således krav på exempelvis särskilda boenden, förskolor och hälso- och sjukvård. Därav krävs både modernisering av befintligt bestånd och även nyproduktion, då myndigheter och kommuner har ett stort behov av nya och ändamålsenliga lokaler.

Direktavkastning – Samhällsfastigheter



Våra fastigheter

Per 31 december 2021 ägde Mofast 75 fastigheter i Sverige med en total uthyrningsbar area om runt 84 000 kvadrater. Beståndet är fördelat på samhällsfastigheter och bostäder, med en övervägande tyngdpunkt på samhällsfastigheter. Fastighetsvärdet uppgick till 2,2 miljarder kronor.



Händelser under året

- Strategiarbete påbörjades och det fokuserar på breddning av verksamheten till att även innehålla bostadsfastigheter. Bolagets fokus på tillväxt ska ske via:
 - Förvärv
 - Utveckling av befintligt bestånd
 - Driva utvecklingsprojekt för att tillskapa byggrätter
- Mofast förvärvade en bostadsportfölj i Stockholm med ett underliggande fastighetsvärde om 407 miljoner kronor. Portföljen har en stor utvecklingspotential med bland annat bygglov om cirka 1 700 kvm med ett bedömt marknadsvärde om cirka 150 miljoner kronor.
- Under året har 64 lägenheter renoverats enligt Mofast program för standardhöjande åtgärder.
- Mofast förvärvade en bostadsportfölj i Globen, Uppsala och Örebro med ett underliggande fastighetsvärde om 376 miljoner kronor.
- Mofast genomförde en namnändring från Mälardalens Omsorgsfastigheter AB till Mofast AB. I samband med detta lanserades en ny hemsida.
- Mofast identifierade 19 000 kvm BTA utvecklingsbar yta i sitt bestånd som kommer skapa framtida bostäder- och samhällsfastigheter.
- Mofast förvärvade en bostadsportfölj i Södertälje med ett underliggande fastighetsvärde om 1 150 miljoner kronor.
- Förvaltningsavtalet med Kvastå AM sades upp i förtid och den övergripande förvaltningen av 24 samhällsfastigheter tas över av den egna organisationen.

Händelser efter årets utgång

- Mofast tillträder en portfölj om 193 lägenheter i Uppsala, Örebro och Globen.
- Mofast tillträder en portfölj med 872 lägenheter i Södertälje.
- Mofast avyttrar två samhällsfastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 310 miljoner kronor.

Merparten av våra fastigheter är samhällsfastigheter. Den totala fastighetsportföljen bestod den 31 december 2021 av 67 samhällsfastigheter spridda över Sverige och 8 bostadsfastigheter i Stockholmsområdet.

I Flen finns även bostäder i två samhällsfastigheter. Beståndet har en stor spridning, både avseende geografisk fördelning samt gällande vilken typ av verksamhet som bedrivs i respektive fastighet.

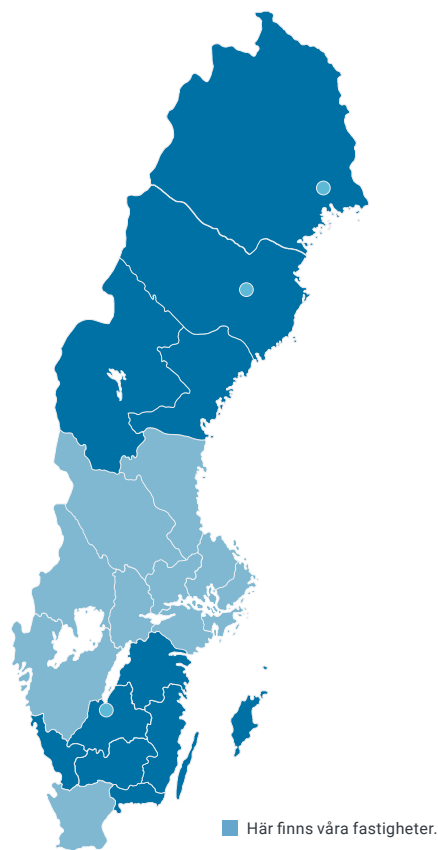
Fastighetsportföljen har idag en geografisk tyngdpunkt i Stockholms län, Västra Götalands län, Region Mälardalen, Södermanlands län och Skåne län.

Våra två segment bedöms skapa en bra grund för stabil intjänings- och tillväxt. Båda segmenten bedöms växa över tid vilket beror på en ökning av befolkningmängden framgent, då Statistiska Centralbyrån prognostiserar att landet passerar 11 miljoner invånare 2034.

Mofasts intjäningsförmåga

Sedan Mofast grundades 2019 har fokus legat på samhällsfastigheter. Vid ingången av 2021 bestod samtliga 67 fastigheter i bolagets portfölj av samhällsfastigheter vilket även återspeglades i namnet, Mälardalens Omsorgsfastigheter. Under 2021 har bolaget genomfört tre större förvärv av bostadsfastigheter till ett sammanlagt värde om strax över 1,9 miljarder kronor. I januari 2021 tillträdde en av dessa affärer, en bostadsportfölj om åtta hyreshus i Stockholm till ett värde om 407 miljoner kronor.

Denna diversifiering av beståndet syftar till att bredda verksamheten att även innehålla bostäder, vilket ger en ny dimension till bolaget. För att vidare återspegla bolagets nya inriktning genomfördes ett namnbyte från Mälardalens Omsorgsfastigheter till Mofast i september 2021. Vid slutet av året var intäktsfördelningen mellan samhällsfastigheter och bostadsfastigheter i Mofast 80/20, och majoriteten av intäkterna hänfördes till samhällsfastigheter. Mofast ska fortsätta utveckla det fastighetsbestånd som byggts upp med ett fortsatt fokus på både samhällsfastigheter och bostäder. Med tillträdena som skett i början av 2022 är fördelningen numera jämn mellan bostäder och samhällsfastigheter.



Fastighetsrelaterade nyckeltal

Tkr	2021	2020
Antal Fastigheter	75	67
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	2 192	1 464
Uthyrningsbar area kvm	83 804	75 553
Samhällsfastigheter	75 553	75 553
Bostadsfastigheter	8 251	0
Hyresintäkter per m ² , kr	1 331	1 147
Samhällsfastigheter	1320	1 147
Bostadsfastigheter	1432	0
Fastighetskostnader per m ² , kr	477	344
Samhällsfastigheter	468	344
Bostadsfastigheter	564	0
Driftnetto per m ² , kr	854	803
Samhällsfastigheter	852	803
Bostadsfastigheter	868	0

Förvaltning

För att utveckla bolaget har vi tagit ett strategiskt beslut att den övergripande förvaltningen ska ske internt med egen personal. I slutet av 2021 avslutades ett av våra förvaltningsavtal i förtid. Under 2022 kommer en större andel av beståndet att förvaltas av egen personal. Vi anser att detta är en av nycklarna till att lyckas som fastighetsägare. Ju närmre vi är vår hyresgäst ju bättre beslutsunderlag kommer vi att få i den dagliga verksamheten, vilket kommer gynna både oss, våra hyresgäster och våra aktieägare.

Vi genomför kontinuerliga möten med våra tekniska förvaltare där vi går igenom fastighet för fastighet och diskuterar status, eventuella problemställningar, pågående arbeten och underhållsplaner för att säkerställa funktion och kvalitet i fastigheterna.

Via våra förvaltare har vi även direktkontakt med våra hyresgäster där vi fångar upp frågor, funderingar och önskemål för att på så sätt skapa ett bra samarbete. Arbetet ligger sedan till grund för de underhållsplaner som vi skapar på årsbasis för varje fastighet.

10 största hyresgästerna Mofast

	Hyresvärde	% av totala hyresintäkter
Nytida AB	14 827 831	13,29
Flens kommun	10 477 850	9,39
Haninge kommun	5 516 888	4,95
Älvdalens kommun	3 457 139	3,10
Stockholms kommun	3 422 638	3,07
Region Sörmland	3 291 266	2,95
Kristinehamns kommun	3 089 922	2,77
Frösunda Omsorg	3 085 255	2,77
Förskoleteamet Helianthus AB	2 991 874	2,68
Tomelilla kommun	2 465 540	2,21
Övriga	58 914 798	52,82
Totalt		100

Hållbarhet

Under 2021 har det hänt mycket inom Mofast och vi har tagit stora steg i vår utveckling. Under 2022 kommer vi fortsätta att utvecklas med särskilt fokus på hållbarhet. Vår verksamhet spänner över fler delar där hållbarhet blir en allt viktigare del att ta hänsyn till. Vi äger och förvaltar ett stort antal fastigheter som påverkar klimatet på olika sätt. I vårt hållbarhetsarbete kommer vi att lansera en ny hållbarhetsstrategi. Denna strategi ska omfatta allt från förvaltningen där vi i vårt dagliga arbete kan bli effektivare och mer hållbara i allt vi gör, till nybyggnation och utveckling där Mofast ska göra aktiva val för att minska klimatpåverkan.

Trots att vi idag inte har någon hållbarhetsstrategi har vi under 2021 genomfört ett antal åtgärder som minskar vårt klimatavtryck. Vi investerade cirka 62 miljoner kronor i våra fastigheter under 2021. En del av dessa investeringar har gjorts för att minska vårt klimatavtryck samtidigt som det är ett val vi gör i vår dagliga affär som långsiktig fastighetsägare.

I arbetet med vår projektportfölj kommer vi inom en snar framtid att starta projektering av nya fastigheter. I det arbetet kommer en del av valet av byggnadssätt och utformning att styras av hållbarhet och klimatavtryck. Vi vill vara en del av samhällets långsiktiga omställning till ett mer klimatsmart sätt att leva och vi tror att vi kan vara med och bidra i denna omställning.

Fastighetsbeståndets utveckling

Utvecklingen av Mofasts fastighetsbestånd sker i två delar: Utveckling i befintligt bestånd samt projektutveckling.

- **Utveckling i befintligt bestånd** avser om- och tillbyggnationer av ytor i bolagets befintliga fastighetsportfölj. Detta realiserar i form av identifiering av outnyttjad yta i en fastighet som sedan omvandlas till attraktiva lägenheter.
- **Projektutveckling** innefattar nybyggnation av utvecklingsbar yta som bolaget har i sitt bestånd, men ännu inte realiserat. Per den 31 december 2021 uppgår byggrättsportföljen till 19 000 kvm BTA. Portföljen kommer att fortsätta addera värde framgent genom byggnation av byggrätterna.

Investeringsstrategi

Alla förvärv ska ske med tydligt fokus på kassaflöden, förvaltnings-effektivitet och utvecklingsmöjligheter. Att investera i fastigheter med olika typer av användning kommer att vara bärande för att vi ska uppnå vårt avkastningsmål och generera starka kassaflöden. De olika tillgångsslagen kommer att vara; samhällsfastigheter, bostäder och i vissa fall utvecklingsprojekt.

Fortsatt tillväxt

Mofast gör bedömningen att både samhälls- och bostadsfastigheter kommer vara ett fortsatt intressant område för tillväxt. Fokus kommer vara att växa inom rätt region, med rätt geografiskt läge där det finns ett bedömt kommande underskott, samt att det ska passa in i Mofasts övriga bestånd.

Vid ingången av året kom 100 procent av bolagets intäkter från samhällsfastigheter. I slutet av 2021 var fördelningen mellan samhällsfastigheter och bostäder 80/20 med fördel för samhällsfastigheter. Efter de tillträdde förvärv som genomförts i början på 2022 närmar sig bolaget en jämn fördelning av intäkter mellan samhällsfastigheter och bostäder om cirka 50 procent vardera. Bolagets ambition är att fortsätta växa inom dessa två segment genom utveckling, nybyggnation och förvärv.

Kommunerna

För Mofast är det av stor vikt att ha ett nära samarbete med kommunerna. Med kommunen som hyresgäst och i plan-processer och direktanvisningar för att skapa framtida värde för samhället. Av Mofasts tio största hyresgäster 2021, sett till hyresintäkt, var sju kommuner, vilket ännu en gång belyser vikten av detta samarbete.

Fastighetsvärdering

Bolagets fastigheter värderas löpande av externa, auktoriserade fastighetsvärderare. Fastigheterna redovisas i enlighet med IFRS till verkligt värde. Marknadsvärdet per 31 december 2021 uppgick till 2 192 100 000 kronor.

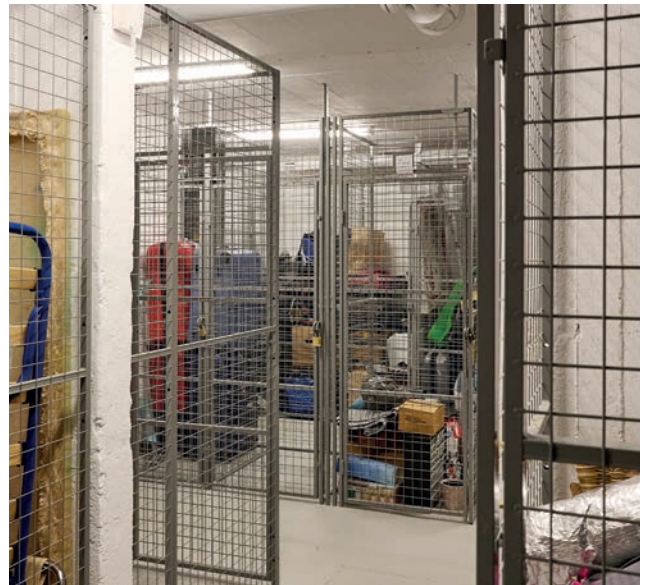
Värderingspolicy

För att redovisa ett verkligt marknadsvärde för Bolagets fastigheter genomförs en uppdaterad värdering av hela beståndet under en period på 12 månader. Samtliga värderingar utförs externt av auktoriserade värderare enligt Samhällsbyggarna och SFF.

Investeringar i befintligt bestånd

Under 2021 har Mofast jobbat aktivt med att identifiera och genomföra investeringar som ska gynna bolaget, hyresgästerna, aktieägarna, miljön och social hållbarhet i form av bland annat följande åtgärder:

- **Byte till mer hållbara uppvärmningslösningar** i några fastigheter. Detta innefattade exempelvis en investering i fjärr- eller bergvärmelösningar som byte ut uppvärmningslösningar med olja, vilket innebär att fastigheterna utnyttjas på ett effektivare och mer klimatsmart sätt. Utöver ett minskat klimatavtryck ser vi även att denna investering går att räkna hem sett till ett ökat fastighetsvärde, minskade förbrukningskostnader och ett ökat välmående för våra hyresgäster sett till effektivare uppvärmning.
- **Investeringar för tilläggsisolering i bostadshus** i vilket medfört sänkta energikostnader med 25–30 procent. Byte från 2-glasfönster till 3-glasfönster som även det bidrar till minskad energiförbrukning.
- **Utbyte av äldre förråd och tvättstugor förbättrar inomhusklimatet** i bostadsfastigheterna. Montering av säkrare gallerförråd till förmån för gamla träförråd ökar säkerheten för våra hyresgäster, förbättrar ventilationen i källaren samt minskar brandrisken. Installation av fler ljuskällor i källarutrymmet för att förbättra tryggheten i fastigheterna. Effektivare och uppdaterade vitvaror i tvättstugor som minskar vattenförbrukningen.
- **Investeringar för tillskapandet av fler hyresobjekt** i befintliga fastigheter genom konvertering av tidigare oanvänd biarea till nya lägenheter. Denna investering ökar nyttjandegraden i fastigheterna med 20 till 25 procent, vilket bidrar till att minska bostadsbristen som råder i bland annat Stockholm.
- **Installation av fiberlösningar** i fastigheterna. Denna åtgärd ökar driftsäkerheten och levnadsstandarden för våra hyresgäster.
- **Stambyten, ROT-jobb och ytskiktrensningar** i fastigheterna. Denna åtgärd bidrar till att skapa ett mer attraktivt och tryggare fastighetsbestånd i Mofasts portfölj. I dessa arbeten inkluderas även förbättringsarbeten i lägenheterna, som exempelvis installation av diskmaskin och förberedelse för indragning av tvättmaskin.



Skrinvägen. Utbyte av äldre förråd och tvätttrum i källarutrymmen. Hållbara uppvärmningslösningar.



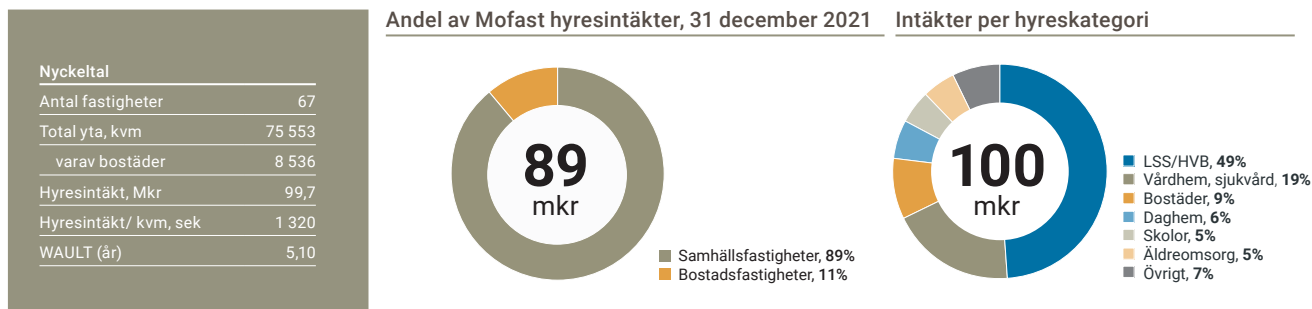
Fastlagsvägen. Investeringar för tillskapandet av fler hyresobjekt.



Porfyrvägen. Fasad- och fönsterrenovering.

Samhällsfastigheter

Per 31 december 2021 hade Mofast 67 samhällsfastigheter i Sverige, varav merparten bestod av LSS och HVB-hem runt om i landet. Hyresintäkterna uppgick till cirka 100 miljoner kronor på årsbasis, vilket står för cirka 89 procent av Mofasts totala hyresintäkter.



Händelser under året

Under året har Mofast tagit över förvaltningen av den delen av portföljen som tidigare förvaltades av Kvastå AM AB. Dessa fastigheter består i huvudsak av LSS-boenden i Stockholmsregionen. Detta sker som ett led i Mofast strategiska utveckling med bland annat egen förvaltning som över tid ska ge nöjdare kunder, bättre driftnetto och ett högre fastighetsvärde.

Händelser efter årets utgång

I början av mars 2022 fattade Mofast beslut om att avyttra två samhällsfastigheter för ett underliggande fastighetsvärde om 310 miljoner kronor. Fastigheterna är belägna i Flen och Hudiksvall och tillträde av köparen planeras kunna genomföras i andra kvartalet 2022. Det överenskomna fastighetsvärdet överskrider de senaste oberoende värderingarna med 12 procent.

Marknaden

Samhällsfastigheter har blivit ett hett investeringssegment på den svenska fastighetsmarknaden, med en väsentlig ökning i transaktionsvolym sedan början av 2000-talet. Vid inledningen av millenniet stod samhällsfastigheter för endast en procent av den totala transaktionsvolymen i Sverige, medan den 2019 uppgick till 14 procent. Under ett pandemirabbat 2020 var samhällsfastigheter och hyresbostäder de mest populära investeringskategorierna, vilket tros ha att göra med att det är de segment som står sig bäst i tider av ekonomisk oro (Svefa, 2021).

Fortsatt brist på LSS-boenden

Enligt Boverkets marknadsbedömning kommer marknaden framgent att präglas av ett underskott av olika typer av samhällsfastigheter. Detta beror dels på demografiska faktorer som en ökad befolkningstakt, dels på att medellivslängden fortsätter öka, vilket i sin tur ökar behovet av samhällsviktig service som äldreomsorg. Andelen personer med funktionsnedsättning beräknas också öka framgent, vilket ställer högre krav på utbudet av bland annat anpassade LSS-boenden.

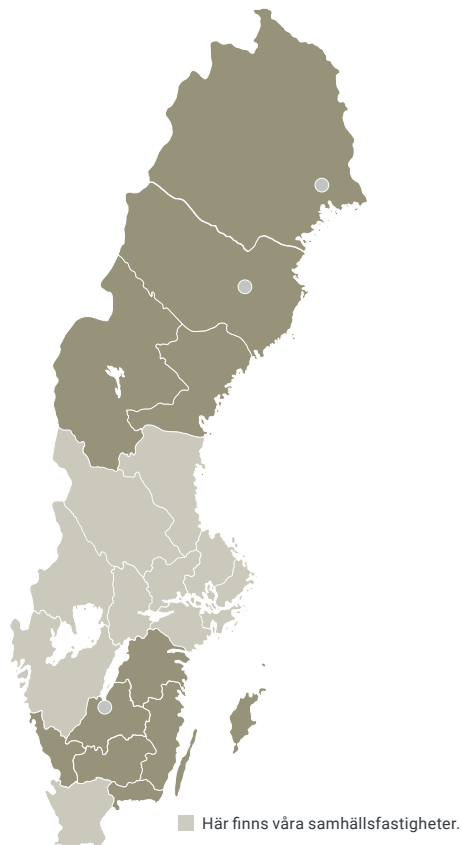
124 av Sveriges kommuner redovisar ett underskott av dessa typer av boenden enligt Boverkets enkätundersökning 2021. Mofast gör därför bedömningen att behovet av olika typer av samhällsfastigheter kommer fortsätta.

Segmentet samhällsfastigheter kännetecknas generellt av långa kontrakt och stabila intäkter. Intäkterna garanteras till stor del indirekt genom skattemedel (LSS/HVB-hem, skola, sjukhem etc.). Hyresgästerna är till största del kommuner och till viss del privata, huvudsakligen större, vårdbolag.

Mofasts samhällsfastigheter

Samhällsfastigheterna har en bra geografisk spridning över hela Sverige och är mellan 200 kvm och 2 000 kvm, ett storlekssegment med större flexibilitet än större fastigheter. De flesta av våra samhällsfastigheter är multifunktionshus och enkla att anpassa till nya verksamheter. Det ger oss stor flexibilitet att lätt ändra inriktning på fastigheterna och dessutom blir de attraktiva på fastighetsmarknaden. Många är också komplett utrustade bostäder och kan användas till vanliga bostäder, vilket adderar ett värde till beståndet.

I segmentet Samhällsfastigheter finns även ett antal bostäder i Flen. Bostadslägenheterna i Flen uppgår till 125 lägenheter och har prognostiserade hyresintäkter på årsbasis på 9,4 miljoner kronor.



Samhällsfastigheter

Region	Antal fastigheter	Area, kvm	Andel av area, %
Södermanland	2	25 925	34,31
Stockholm	26	15 701	20,78
Dalarna	2	7 501	9,93
Västra Götaland	11	5 631	7,45
Gävleborg	2	5 500	7,28
Värmland	12	5 428	7,18
Skåne	7	5 036	6,67
Norrbottn	1	2 963	3,92
Uppsala	2	801	1,06
Västerbotten	1	679	0,90
Jönköping	1	388	0,51
Totalt	67	75 553	100

Långa hyreskontrakt

Hyresgästerna är framför allt kommuner och landsting och fastigheterna rymmer bland annat LSS-boenden, HVB-hem, äldreomsorg och förskolor. Genom nära och långsiktiga relationer i kombination med aktiv förvaltning bidrar vi till en svensk vård och omsorg i världsklass.

Bolagets huvudsakliga hyresgäster i samhällsfastighetsportföljen är kommuner och privata vårdbolag som Nytida, Attendo och Frösunda Omsorg.

Snittlängden på hyreskontrakten i samhällsfastighetsportföljen är för tillfället 5,1 år. Mofast arbetar aktivt med att öka snittlängden på hyreskontrakten genom en fördjupad relation och kunskap om hyresgästens verksamhet för att skapa längre samarbeten och därmed nöjdare kunder. Detta kommer leda till en stabil intjäningsförmåga över tid.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen ska långsiktigt och i möjligaste mån ske i egen regi så att relationen med hyresgäster maximeras.

Den tekniska förvaltningen hanteras av extern part då detta bedöms som mest kostnadseffektivt. I förvaltningen för samhällsfastigheter är kontakten med hyresgästen viktig. Ju närmre vi är vår hyresgäst ju bättre och snabbare beslut kommer vi ta i den dagliga verksamheten. Vi genomför kontinuerliga möten med våra tekniska förvaltare där vi går igenom fastighet för fastighet och diskuterar status, eventuella problemställningar, pågående arbeten och underhållsplaner för att säkerställa funktion och kvalitet i våra fastigheter.

Ett nytt fastighetssystem kommer att implementeras under 2022 vilket kommer minska miljöbelastningen tack vare elektronisk avisering och det får även som följd en minskad pappersåtgång. Systembytet kommer också att underlätta felanmälan för hyresgästen med digital felanmälan och en enkel uppföljning för hyresgästen. Detta leder till en effektivisering i fastighetsskötsel.

Utveckling

Utvecklingen för våra fastigheter inom samhällsportföljen handlar mycket om att förstå kundens behov och att tillmötesgå dessa behov i möjligast ge mån.

Det kan handla om att skapa ett bättre utomhusklimat för verksamheten som gynnar fastigheten, hyresgästen och brukarna av fastigheten. Ett bra samarbete skapar möjligheter och är ett sätt att utvecklas tillsammans vilket leder till långa hyreskontrakt.



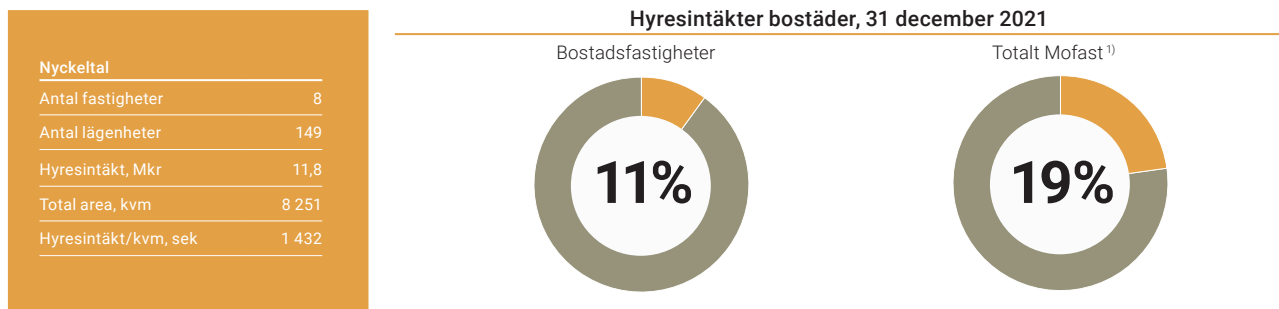
LSS-boende. Märsta 1:220, Sigtuna.



Vårdboende. Knivsta 16:4, Knivsta.

Bostadsfastigheter

Per 31 december 2021 hade Mofast åtta bostadsfastigheter, varav samtliga var belägna i Stockholmsområdet. Under början på 2022 har Mofast tillträtt två nya bostadsportföljer, vilket breddar beståndet till Örebro, Uppsala och Södertälje.



1) Inkluderar bostadsbeståndet inom Samhällsfastigheter

Händelser under året

Under året låg ett stort fokus på att renovera bostadslägenheter i Mofasts bostadsportfölj. Lägenheterna ligger alla i Stockholmsområdet och har även tilltratts med inflyttade hyresgäster. Vi har även initierat och färdigställt renoveringar av allmänna utrymmen så som tvättstugor och förrådsutrymmen under årets gång. Renoveringarna medför effektivare utnyttjande av yta i källarutrymmen vilket medför framtida utvecklingsmöjligheter i fastigheterna. I samband med lägenhetsrenoveringar genomförde Mofast energisparande åtgärder i fastigheterna, vilket minskar kostnader för såväl hyresgästen som oss, och det sänker dessutom fastighetens klimatpåverkan. Dessa åtgärder innefattade exempelvis fönsterbyte och tilläggsisolering av fastighetens fasad.

Händelser efter årets utgång

Bolaget har tillträtt två bostadsportföljer till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1,5 miljarder kronor i Globen, Örebro, Uppsala samt Södertälje. Förvärven omfattar strax över 1 000 bostadslägenheter och utvecklingsmöjligheterna i dessa fastigheter bedöms som stora. De förvärvade fastigheterna är lokaliserade i attraktiva lägen i respektive region och bör likt Mofasts tidigare bostäder bära en vakansrisk nära noll. Detta medför ett kontinuerligt och stadigt driftnetto med stora möjligheter för utveckling av fastigheterna, vilket kommer öka driftnettot på lång sikt tack vare högre hyresintäkter och minskat underhållsbehov.

Marknaden

På bostadsmarknaden i Sverige råder ett stort underskott av bostäder. Denna brist belyses i Boverkets bostadsmarknadsenkät 2021, där 207 av 288 kommuner angett att de hade ett bostadsunderskott under 2020. Enkäten belyser vidare att underskottet är tydligare hos vissa grupper, bland annat studenter, nyanlända och unga par. Även hos funktionsnedsatta individer och äldre som önskar byta bostad råder det ett underskott. Detta tyder på ett fortsatt underskott framgent, vilket innebär hög tillväxtpotential för fortsatt byggnation och efterfrågan av hyresbostäder. I Boverkets enkätundersökning från 2021 uppger 207 kommuner ett underskott av bostäder och allra störst är underskottet i Stockholm, Mälardalen och övriga storstadsregioner.

Mofasts bostadsfastigheter

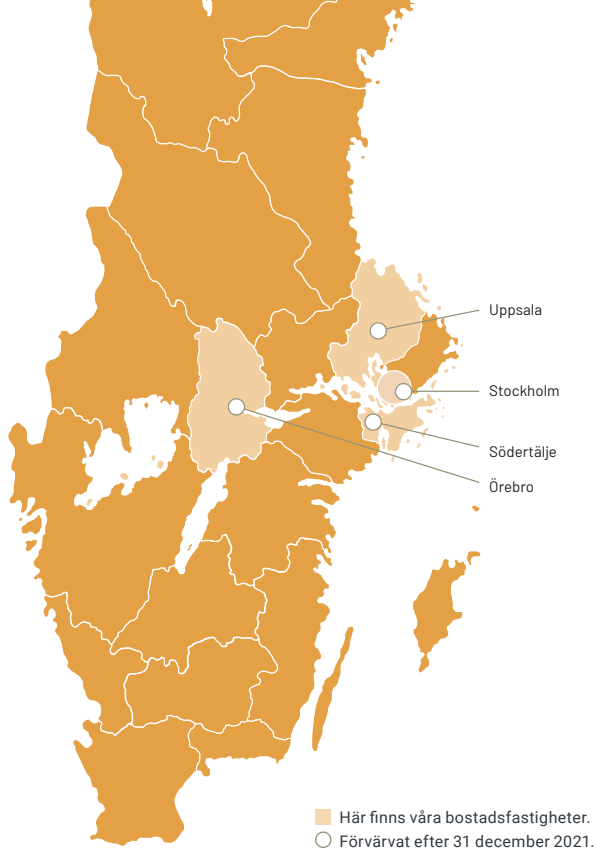
Merparten av Mofasts bostadsbestånd är centraliserat till Stockholmsregionen, i attraktiva närförorter. Utöver denna region har Mofast även ett flertal bostadslägenheter i samhällsfastigheter i kommunen Flen. Mofast bedömer att regionerna som vi är verksamt på är orter där behoven för objekten som erbjuds kommer vara starkt över tid.

I Mofasts samhällsfastigheter finns även ett antal bostadshyresrätter, som räknats in som intäkter från samhällsfastigheter utifrån den indelning av segment som görs idag i bolaget. Bostadslägenheterna i Flen är 125 lägenheter och har prognostiserade hyresintäkter på årsbasis på 9,4 miljoner kronor. Det innebär att tillsammans med hyresintäkterna för bostäder i samhällsfastigheterna kommer 19 procent av våra faktiska hyresintäkter från bostäder.

Utveckling av befintliga fastigheter

I Mofasts bostadsportfölj fortskrider utvecklingen. Bostadsportföljen innehar cirka 1 700 kvm bygglov för utveckling av nya lägenheter i befintliga fastigheter. Dessa arbeten sker huvudsakligen i samband med övrig renovering och tjänar till att höja kvalitén i beståndet, förbättra boendemiljön samt trivselsmiljön i fastigheterna. Detta leder även i sin tur till lägre driftkostnader, högre fastighetsvärde och bättre driftnetto.

I flera fastigheter har tillskapandet av nya lägenheter skett i samband med att övriga åtgärder genomförts. Exempel på åtgärder är stambyten, dräneringsarbeten, renoveringar av tvättstugor etc. Arbetet med att utveckla dessa ytor till nya lägenheter pågår löpande.



Våra bostadsfastigheter

Fastighetsbeteckning	Område	Antal lägenheter
Solna Flustret 10	Solna	11
Stockholm Bergborren 2	Bromma	12
Stockholm Bromsen 3	Johanneshov	12
Stockholm Högklippan 7	Bromma	14
Stockholm Nipfjället 8	Bromma	12
Stockholm Papperskniven 10	Midsommarkransen	12
Stockholm Sticksågen 1	Gubbängen	39
Stockholm Skrubbhyveln 5	Gubbängen	37
Totalt		149
Förvärvat efter 31 dec 2021		
Stockholm Kolonnaden 1	Globen	46
Södertälje Båthuset 2	Södertälje	145
Södertälje Opalen 5	Södertälje	240
Södertälje Rajgräset 2	Södertälje	346
Södertälje Taket 6	Södertälje	117
Södertälje Tranbäret 2	Södertälje	24
Uppsala Luthagen 48:1	Uppsala	51
Uppsala Luthagen 49:2	Uppsala	52
Örebro Hampan 1	Örebro	19
Örebro Hampan 15	Örebro	25
Totalt		1 065
TOTALT		1 214

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen ska långsiktigt och i möjligaste mån i egen regi så att relationen med hyresgästerna maximeras.

Den tekniska förvaltningen hanteras av extern part då detta bedöms som mest kostnadseffektivt.

Ett nytt fastighetssystem kommer att implementeras under 2022 vilket innebär att hyresgästerna får tillgång till sina hyresaviser i Kivra eller via E-faktura. Vår förhoppning är att det ska underlätta för hyresgästerna att hantera sina hyresinbetalningar på ett smidigare sätt.

Systembytet kommer också att minska miljöbelastningen i samband med avisering till följd av minskad pappersåtgång och även underlätta felanmälan för hyresgästen med digital felanmälan och en enkel uppföljning för hyresgästen. Detta leder till en effektivisering i fastighetsskötsel.

Effektivisera och utveckla

Under året har vi påbörjat processen kring vårt hållbarhetsarbete och vi har identifierat ett antal åtgärder som ska genomföras i våra fastigheter. Hållbarhetsarbeten i vårt befintliga bestånd kan handla om allt från att installera bergvärme och tilläggsisolera fastigheter till mindre åtgärder såsom att installera rörelsedetektorer för att minska elförbrukningen. Inom bostadsfastigheterna arbetar vi inom en rad områden för att effektivisera, utveckla och förbättra nyttjandegraden.

I vår bostadsportfölj på cirka 8 250 kvm har vi bygglov på cirka 1 700 kvm för nya lägenheter. Det innebär att nyttjandegraden kommer att öka med över 20 procent när arbetet är utfört. När ombyggnationen sker renoveras även andra delar i fastigheten; fiber installeras, gamla träförråd ersätts med nya, säkrare gallerförråd som dessutom minskar risken för brand och förbättrar ventilationen i förrådsutrymmena, nya effektiva tvättstugor byggs, 3-glasfönster monteras och delar av huset tilläggsisoleras.

Vi skapar på så sätt nya bostäder i tillväxtorter där det råder bostadsbrist genom att nyttja befintliga fastigheter, vilket även ger en minskad klimatpåverkan. Lägenheterna som byggs är små och yteffektiva och lämpar sig väl som ett förstaboende eller studentboende.



Bostadshus. Bergborren 2, Bromma.



Bostadshus. Bromsen 3, Johanneshov.

Utveckling av befintlig fastighet





I januari 2021 tillträdde en fastighet på Porfyrvägen i Stockholm av Mofast, en del av den första bostadsportföljen som vi förvärvade. Under året har det påbörjats en totalrenovering av fastigheten.

Samtliga lägenheter har genomgått en så kallad ytskiiktsrenovering, vilket bland annat innebär ommålade väggar, tak och nya golv. I samband med detta har även köken bytts ut och nya vitvaror som kyl, frys, blandare, ugn och diskmaskin har installerats.

Renovering av samtliga badrum har även genomförts, och de har byggts ut för att säkerställa tillgänglighetskraven. Förberedelse för montage av egen tvättmaskin för hyresgästerna har även installerats i badrumsutrymmena.

För att vidare öka säkerheten för våra hyresgäster har samtliga lägenhetsdörrar bytts ut mot säkerhetsdörrar med ett nytt centraliserat låssystem för lägenhetsdörrar, portar och allmänna utrymmen. Mofast har även beslutat att dra in fiber i fastigheten och uppfört nya ledningssystem till och inom varje lägenhet.

Vi har även tillskapat fyra nya lägenheter och en större källarlocal för att förbättra nyttjandegraden av fastigheten och avhjälpa bostadsbristen i Stockholm.

För att minska energianvändningen i fastigheten har vi även bytt ut samtliga tvåglasfönster till fördel för energisnålare treglasfönster, vilket tillsammans med en ny tilläggsisolering av fastigheten kommer minska energianvändningen i både allmänna utrymmen och i lägenheterna med cirka 20–25 procent. Dessa fönster har även blivit försedda med aluminiumkarm vilket kommer minska underhållsbehovet framgent jämfört med tidigare träkarmar.

Arbetet för att öka säkerheten i fastigheten har snörasskydden på fastighetens tak uppdaterats, dels för att öka säkerheten för trafikanter på gågata, men även för entreprenader som arbetar med snöröjning på taket under vinterhalvåret.

I fastighetens källare har nya lägenhetsförråd med galler installerats vilka bedöms vara mer inbrottsäkra än tidigare träförråd, samtidigt som det minskar brandrisken och förbättrar ventilationen i fastigheten.

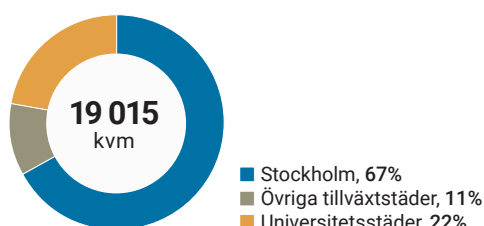
En ny tvättstuga har installerats i fastighetens källarplan med nya maskiner, vilka minskar vattenanvändningen och elförbrukningen vid varje tvättillfälle.



Projektutveckling

Per 31 december 2021 hade Mofast identifierat en projektportfölj om cirka 19 000 kvm BTA. Denna byggrättsportfölj kommer att addera nya byggrätter i form av samhälls- och bostadsfastigheter.

Byggrättsportfölj



Total utvecklingspotential



Fastighetsutveckling

Fastighetsutveckling är en strategisk viktig del av Mofasts verksamhet. I samband med omstöpningsarbetet har vi mycket tid och kraft på att analysera vårt fastighetsbestånd utifrån ett utvecklingsperspektiv.

Detta arbete genomför vi tillsammans med samarbetspartners som uteslutande arbetar med liknande frågor. Bedömningen är att portföljen innehåller cirka 19 000 kvm BTA, utvecklingspotentialen ligger främst i tillväxtsorter och i bra lägen.

Vår fastighetsportfölj innehåller en stor del förädlingspotential. Genom framtagande av nya detaljplaner, utveckling av befintliga fastigheters lägenheter samt standardhöjande åtgärder skapar vi ett högre fastighetsvärde.

Vi arbetar aktivt med nya byggrätter på befintliga fastigheter genom att driva detaljplanprocesser och direktanvisningar av kommunal mark. Främst utvecklas byggrätter i fastigheter med befintligt kassaflöde för att begränsa den finansiella risken.

Mofast har samlad spetskompetens som genomför utvecklingsprojekt med attraktiv och stadig avkastning. Vi har under året framgångsrikt realiserat mervärden i fastighetsbeståndet.

Projektportfölj

Vi har analyserat vår befintliga portfölj som idag består av 84 000 kvm. Syftet med analysen är att öka det totala byggrättsvärdet. Utvecklingspotentialen i befintliga fastigheter, antingen via effektivare nyttjandegrad av byggnader eller komplettering med ny exploatering visar sig kunna öka från dagens 84 000 kvm till 103 000 kvm – vilket motsvarar en ökning med hela 23 procent gentemot den befintliga utnyttbara ytan.

Inom denna byggvolym finns även de byggrätter som kan tillskapas genom utveckling av anslutande kommunal mark så kallad direktanvisning. Utvecklingen av byggrätterna sker i linje med det fastighetsbestånd som vi innehar, såsom bostäder och samhällsfastigheter, LSS, Vård, Skola & Omsorg.

Planprocesser

I de fastigheter vi identifierat byggrätter finns väldigt goda förutsättningar att erhålla positiva planbesked. Positiva planbesked ges av kommuner i syfte att påbörja en detaljplanprocess för att ändra befintliga detaljplaner. Detaljplanerna för våra fastigheter är oftast äldre och otidsenliga, vilket gör att de ligger i direkt konflikt med kommunernas nuvarande översiktsplaner och strategier.

Mofasts fastighetsutveckling ligger i linje med kommuners översiktsplanering och bidrar till ett bättre nyttjande av redan utvecklad infrastruktur. Det leder till att kommunerna är angelägna och positiva i våra samarbeten, vilket kan resultera i skyndsamma planprocesser.

Vi har börjat 2022 med att ta nästa avgörande steg i initierade planprocesser. Vi har utvecklat nya byggrätter, som presenterats och diskuterats med planmyndigheterna i bland annat Stockholms kommun och Uppsala kommun. Planansökningar har skickats in och positiva planbesked väntas under året. Utfallen redovisas löpande i kommande rapporter.

Det är glädjande att se att Mofast analyser av dolda tillgångar i våra fastigheter mottas positivt av kommuner runt om i landet.

Harmoni med kringliggande bebyggelse

Arbetet drivs genom ett bra kontaktnät hos kommuner som har planmonopol. I arbetet med kommunerna är det viktigt för oss att skapa byggrätter som harmoniserar med kringliggande bebyggelser och ta hänsyn till andra intressenter. Samarbetet med kommunerna präglas av:

- Effektiv process
- Hänsyn till andra intressenter
- Harmoni med kringliggande bebyggelse

Hållbarhetsarbetet

All projektutveckling sker i enlighet med Mofasts hållbarhetspolicy. Hållbarhetsarbetet inom Mofast bedrivs i syfte att uppnå bästa möjliga långsiktiga och hållbara utfall inom all investeringsverksamhet, förvaltning och finansieringsverksamhet. Vi ska undvika kortsiktiga vinster som uppstår till priset av negativa hållbarhetskonsekvenser på längre sikt.

Hållbarhet innebär även ett långsiktigt samarbete med hyresgästerna för att möjliggöra långa kontrakt vilket leder till en positiv inverkan på miljön.

Inom en snar framtid kommer vi att ha en stor utvecklingsportfölj. Fastigheterna kommer att utvecklas och byggas vilket kommer ställa krav på oss att bygga miljösamt. Valet av byggnadssätt och utformning kommer att styras av hållbarhet och klimatavtryck. Vi vill vara en del av samhällets långsiktiga omställning till ett mer klimatsmart sätt att leva och vi tror att vi kan vara med och göra skillnad. Detta och mer kommer arbetas in som en del av den hållbarhetsstrategi som vi arbetar fram under 2022.

Bagarmossen växer

Mofast är med i ett program som Stockholms stad driver för Bagarmossen. Programmet omfattar upp till 3 500 bostäder, bättre service och kollektivtrafik, samt fler attraktiva platser för möten och rekreation. Utifrån de övergripande förutsättningarna i programmet tar staden fram detaljerade planer, så kallade detaljplaner, och utvecklar goda möjligheter för bostäder, förskolor, rekreation och service, samtidigt som natur- och kulturvärden behålls och utvecklas. Inom detta område kommer Mofast utveckla två av sina fastigheter i samarbete med Stockholms stad.



Risker och riskhantering

Strategiska risker	Beskrivning	Hantering
Konjunkt nedgång	En nedgång i ekonomin kan påverka hela verksamheten till följd av sänkta hyror och ökad vakans.	Mofasts diversifierade bestånd med attraktiva geografiska regioner och samhällsefterfrågade fastigheter minskar risken för större påverkan vid konjunkt nedgångar. Mofast har starka och långsiktiga ägare samt en diversifierad portfölj med långa löptider med många offentliga hyresgäster vilket bedöms minska risken vid konjunkt nedgångar.
Politiska beslut	Beslut om en höjning av fastighetsskatt, energiskatt samt bolagskatt medför risker för Mofasts finansiella ställning	För att minimera risken av politiska beslut vidarefaktureras merparten av kostnaderna för fastighetsskatten till Mofasts hyresgäster. Även del av kostnad för energiförbrukning vidaredebiteras till bolagets hyresgäster. Mofast arbetar även aktivt med att minska energiförbrukningen i beståndet på lång sikt i form av investeringar i fastighetsbeståndet.
Värdförändringar på fastigheter	Ökade vakanser, höjda direktavkastningskrav, lägre marknadshyror och ökade fastighetskostnader leder till minskade fastighetsvärden.	Mofast har centraliserat merparten av sitt bestånd till de mest attraktiva orterna i Sverige, vilket bedöms minska risken på lång sikt. Fastighetsbeståndet utgörs exklusivt av samhällsfastigheter och bostäder, två segment som det redovisas underskott av i majoriteten av Sverige vilket även det minskar risken på lång sikt.
Investeringar och bolagsförvärv	En av Mofasts tillväxtstrategier är fastighets- och bolagsförvärv. Att förvärva fastigheter och bolag innefattar alltid risker.	Mofast genomför alltid ett gediget förarbete och analys inför beslut om förvärv och investeringsmöjligheter. Dessa analyser är av stor vikt för att underlätta integreringen av förvärv för att uppnå maximal potential från investeringarna.
Operativa risker	Beskrivning	Hantering
Utveckling av fastigheter	Felaktiga bedömningar i kalkyler, komplexitet som kan medföra höjda kostnader och ansträngda tidplaner.	Mofast bedriver sina utvecklingsprojekt i nära samarbete med totalentreprenader. Mofast håller möten veckovis på samtliga projekt med samarbetspartners för att se till att tidplaner och budget säkerställs.
Fastighetskostnader	Stigande fastighetskostnader till följd av minskad efterfrågan, omvärldsfaktorer som kan påverka priset på inhandlat material, klimatförändringar mer mera.	Mofast arbetar aktivt med beståndet för att optimera driften och minska taxebundna kostnader. Upphandlingar görs för hela beståndet för att minimera kostnader för fastighetsförsäkringar, teknisk förvaltning och svängningar i energipriser. Fastigheterna är väl underhållna vilket minskar risken för oförutsedda kostnader.
Hyresförluster till följd av vakanser	Ökade vakanser till följd av minskad efterfrågan och uppsagda kontrakt leder till försämrat resultat och sänkt fastighetsvärde.	Mofast arbetar i nära relation till sina hyresgäster för att möta de behov som ställs. I samhällsfastigheterna är målsättningen att skriva långa kontrakt med långsiktiga hyresgäster så som kommuner för att minimera vakansrisken. Mofasts bostadsbestånd är beläget i attraktiva geografiska regioner med hög efterfrågan vilket minimerar risken för vakanser.

Finansiella risker	Beskrivning	Hantering (Ludvig tar detta avsnitt)
Ränterisk	Med ränterisk menas de risker bolaget löper på grund av förändrade räntenivåer. Räntekostnader är Mofasts enskilt största kostnadspost och påverkar bolaget i hög utsträckning.	Mofast hanterar ränterisken genom att binda en del av räntorna för bolagets räntebärande skulder. Bolaget utvärderar löpande sin räntebindningsstruktur för att uppnå bästa avvägning mellan räntenivå och riskexponering.
Finansieringsrisk	Med finansieringsrisk menas bolagets förmåga att erhålla ny och förlänga befintlig finansiering. Bolaget är beroende både av eget kapital och externt kapital för sin verksamhet. Om bolaget har en belånings-grad som överstiger 65% kan bolaget bryta mot covenanten i befintliga låneavtal som då skulle innebära att dessa kan sägas upp.	Bolaget hanterar finansieringsrisken genom att sträva efter en belåningsgrad som understiger 60 procent. Det innebär att bolaget har goda möjligheter att erhålla ytterligare bankfinansiering och samtidigt uppfyller sina befintliga åtaganden med god marginal. Bolaget har också möjlighet till att inhämta ytterligare kapital på den öppna aktiemarknaden eller nyemittering av aktier till redan befintliga aktieägare. För att i god tid identifiera potentiella finansieringsrisker har bolaget en detaljerad budget och kassa-flödesprognos och täta uppföljningar av dessa.
Redovisning och rapportering	Komplexitet och förändringar i befintliga regelverk och tolkningar av regelverken kan leda till att marknaden och andra intressenter får en felaktig bild av bolagets finansiella ställning.	Bolaget har outsourcat sin ekonomifunktion till en extern part specialiserad på bolagets verksamhet. Företagsledningen har täta kontakter och diskussioner med ekonomifunktionen, bolagets revisorer och externa experter för att säkerställa att den finansiella rapporteringen uppfyller alla krav och ger en rättvisande bild.
Hållbarhetsrisker	Beskrivning	Hantering
Negativ miljöpåverkan	Bygg-och fastighetssektorn står för en stor del av samhällets avfall och klimatpåverkan, till följd av bland annat energianvändningen i fastigheterna och utsläppen i byggnations-skedet.	Mofast arbetar med att minska klimatavtrycket i fastigheterna. En del i detta arbete är att genomföra investeringar för bland annat uppvärmningslösningar i fastigheterna för att implementera mer klimatsmarta lösningar som berg-och fjärrvärmeuppvärmning. Under 2022 arbetar Mofast vidare med frågan och ska sätta upp ett miljöprogram för att fastställa strategier för att minska bolagets klimatpåverkan.
Klimatförändringar	Risk för förändrade klimatomöster i form av bland annat temperaturförändringar och skyfall. På längre sikt löper fastigheter i havsnära lägen permanenta risker.	Mofast bevakar utvecklingen av klimatläget och följer löpande klimatförändringarnas konsekvenser. Mofast jobbar även med att identifiera var i beståndet risk för stor påverkan finns. Vid förvärv genomförs riskanalyser för att se över klimatpåverkan på lång sikt.
Arbetsmiljö	All verksamhet innefattar risk för psykisk och fysiska skador. Inom byggverksamheten är risken för arbetsplatsolyckor och skador på byggnader under pågående projekt mest påtaglig.	Mofast har samverkan mellan medarbetare, chefer, leverantörer och företagsledning för att främja en tryggare arbetsmiljö, samt erbjuder ett arbetsklimat som ger förutsättningar för ett hälsosamt arbetsliv.

Finansavsnitt och aktien

Per 31 december 2021 handlas bolagets aktie på Spotlight Stock Market och har 7 557 856 utomstående aktier. Börskursen per detta datum uppgick till 97,4 kr och EPRA NAV till 135 kr/aktie.

Mofast aktie	
Kortnamn:	MOFAST
ISIN-kod aktie:	SE0012596120
Handelsplats:	Spotlight Stock Market
Antal aktier:	7 557 856
Börskurs 31 dec 2021	97,4

Finansiering

Mofast finansierar verksamheten genom dels eget kapital, dels skulder hos kreditinstitut. Mofast har per balansdagen 31 december 2021 ett eget kapital om 930,3 miljoner kronor och långfristiga räntebärande skulder om 1 130,6 miljoner kronor. Bolagets soliditet uppgår till 40,9 procent och belåningsgraden till 51,6 procent. Bolaget strävar efter att belåningsgraden inte ska överskrida 60 procent.

Mofasts fördelaktiga finansiella ställning och kapitalstruktur gör att bolaget har ett bra utgångsläge för att hitta ytterligare finansiering, både genom upplåning och nyemittering av aktier samt att förhandla fördelaktiga räntor och villkor.

Kapitalbindning

Mofasts genomsnittliga kapitalbindningstid uppgår till 16,1 år. Mofast tror på långsiktig finansiering med stabila och välrenommerade kreditinstitut. Det ger bolaget säkerhet att fatta långsiktiga investeringsbeslut. För ytterligare information rörande kapitalbindning se not 3.

Räntebindning

Bolaget har per balansdagen en genomsnittlig räntebindningstid om 4,2 år. Bolagets genomsnittsränta uppgår till 2,29 procent. För ytterligare upplysningar kring bolagets räntebindningsstruktur se not 3.

Aktiekapital och antal aktier

Aktiekapitalet i Mofast uppgick den 31 dec 2021 till 7 557 856 kr. Antalet aktier uppgick till 7 557 856. Aktiens kvotvärde uppgår till 1 krona. Samtliga aktier är av ett och samma slag.

Aktiekapitalets utveckling

Nedanstående tabell sammanfattar den historiska utvecklingen för Mofasts aktiekapital sedan registreringen av Bolaget vid Bolagsverket den 8 september 2017.

Aktiekapitalets utveckling

Tidpunkt	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	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

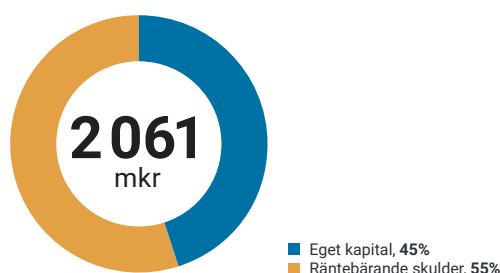
Utdelning

Mofast har under 2021 ändrat strategi från att varit ett förvaltningsbolag med fokus på utdelning till att bli ett aktivt och tillväxtorienterat fastighetsbolag. Utdelningen ska vara konkurrenskraftig över tid och fastställs utifrån långsiktig tillväxt, resultatutveckling och kapitalbehov med hänsyn tagen till Mofast mål och strategier. Mot bakgrund av det kommer styrelsen föreslå att ett utdelningsbelopp på 30 685 223 kronor vilket är i linje med förra året, det motsvarar i år 2,60 kronor per aktie räknat på totalt antal registrerade aktier, 11 802 009, efter den nyemission som ägde rum i februari 2022.

Ägarlista per 31 dec 2021

Ägare	Antal aktier	% av kapital och röster
JRS Asset Management AB Client Account	1 637 787	21,67
Anders Ivarsson AB	633 348	8,38
von Euler & Partners	496 551	6,57
Futur Pension	408 124	5,40
Eric Fischbein	253 188	3,35
Rplim Fastighets AB	208 597	2,76
Avanza Pension	204 818	2,71
Victor Bengtsson	200 283	2,65
Ivarbo Fastighetsinvest AB	170 808	2,26
Celon Förvaltning AB	150 401	1,99
Övriga	3 193 951	42,26
Totalt	7 557 856	100

Kapitalstruktur





Bostadshus. Papperskniven 10, Fastlagsvägen, Stockholm.

Styrelse



Jonas Blomquist

Född: 1976

Styrelseledamot sedan: 2021.

Erfarenhet: Jonas är advokat och partner på MAQS Advokatbyrå med specialisering mot M&A med särskild inriktning mot fastighetsbranschen. Jonas har i sin roll som advokat erfarenhet av att hjälpa en mängd olika aktörer såsom privata och noterade fastighetsbolag, fastighetsutvecklare och fastighetsfonder samt kommunala bolag och banker. Jonas har även en omfattande erfarenhet av att granska och förhandla kommersiella avtal för företag i flera andra branscher. Jonas är förutom jurist även utbildad ekonom samt har erfarenhet från arbete vid domstol. Oberoende i förhållande till större ägare, bolaget och dess ledning.

Pågående uppdrag: Advokat och Partner på MAQS och Ordförande i Mofast AB samt suppleant i koncernens dotterbolag.

Aktieinnehav: Jonas Blomquist äger 0 aktier i bolaget, och innehar 15 000 teckningsoptioner i bolaget.



Dan Törnsten

Född: 1957

Styrelseledamot sedan: 2020.

Erfarenhet: Dan har mer än 25 års erfarenhet i fastighetsbranschen. Förutom att han kan allt från konstruktion till juridik så är han en skicklig portföljförvaltare. Har varit VD för Colliers i Sverige sedan 2009 men har sedan 2021 övergått till Styrelseordförande i bolaget. Övriga styrelseuppdrag är Hammarby IF, Stockholms Alliansen (HIF, AIK, DIF), Stadsfinans AB och Vilinvest. Oberoende i förhållande till större aktieägare men inte till bolaget och dess ledning.

Pågående uppdrag: Tf VD och ledamot i Mofast AB, Ledamot VI Invest AB, ordförande Colliers International AB.

Aktieinnehav: Dan Törnsten äger 0 aktier och innehar 15 000 teckningsoptioner i bolaget.



Anders Ilstam

Född: 1941

Styrelseledamot sedan: 2021.

Erfarenhet: Anders är merkantilingenjör. Styrelseordförande i Grimaldi industri AB, Absortech AB, Cycleurope AB, Idre Golf Ski & Spa AB. Tidigare ledande befattningar i Beijerinvest, SKF och Sandvik och som styrelsens ordförande i Seco Tools, Beijer Electronics, Munters med flera. Har erhållit utmärkelsen Guldklubban i noterade bolag år 2010. Oberoende i förhållande till större ägare, bolaget och dess ledning.

Pågående uppdrag: ; Ledamot i Mofast AB, Ordförande Grimaldi Industri Aktiebolag, ordförande cycleurope AB, ledamot Plockomatic International AB, ledamot 3 Nine AB, ordförande Absortech AB

Aktieinnehav: Anders Ilstam äger 5 000 aktier privat och 6 470 aktier via bolag samt innehar 15 000 teckningsoptioner i bolaget.



Dan Magnell

Född: 1963

Styrelseledamot sedan: 2020.

Erfarenhet: Dan är egenföretagare och marknadsekonom med bakgrund inom bolag som the Coca-Cola Company och SAS, och är sedan tidigare styrelseledamot i ett flertal bolagsstyrelser. Oberoende i förhållande till större ägare, bolaget och dess ledning.

Pågående uppdrag: Ledamot i Mälardalens Omsorgsfastigheter AB, Ordförande Pond Design AB, styrelseledamot Upptec AB, styrelseledamot NuvoAir AB, styrelseledamot NoseOption AB, styrelseledamot J Ben L Holding AB

Aktieinnehav: Dan Mangell äger 10 000 aktier privat och 73 776 aktier via bolag samt innehar 15 000 teckningsoptioner i bolaget.

Ledning



Dan Törnsten

Född: 1957

Tf VD sedan: 2021.

Erfarenhet: Dan har mer än 25 års erfarenhet i fastighetsbranschen. Förutom att han kan allt från konstruktion till juridik så är han en skicklig portföljförvaltare. Har varit VD för Colliers i Sverige sedan 2009 men har sedan 2021 övergått till Styrelseordförande i bolaget. Övriga styrelseuppdrag är Hammarby IF, Stockholms Alliansen (HIF, AIK, DIF), Stadsfinans AB och Vilinvest. Oberoende i förhållande till större aktieägare men inte till bolaget och dess ledning.

Pågående uppdrag: Tf VD och ledamot i Mofast AB, Ledamot VI Invest AB, ordförande Colliers International AB.
Aktieinnehav: Dan Törnsten äger 0 aktier och innehar 15 000 teckningsoptioner i bolaget.



Ludvig Green

Född: 1993

Befattning: CFO (Interim) sedan 2021.

Erfarenhet: Ludvig är redovisningskonsult och partner på Klara Consulting AB. Ludvig har examen i företags ekonomi från Stockholms universitet och många års erfarenhet av ekonomisk rapportering och ekonomistyrning för bolag verksamma inom fastighetsbranschen.

Aktieinnehav: Ludvig Green äger 0 aktier i bolaget.



Lasse Degerholm

Född: 1968

Befattning: Bygg & Projektchef sedan 2021.

Erfarenhet: Lasse har varit verksam inom fastighetsbranschen under hela sin yrkesverksamma karriär, inom bla Allmännyttan så som Botkyrkabyggen, Huga och vidare till bland annat. Peab. Efter åren som anställd följde han slutligen sin dröm om att bli egenföretagare och drev därefter med sina anställda ett framgångsrikt bygg och entreprenadbolag. Idag är Lasse Bygg- och projektchef med huvudansvar för produktion.

Aktieinnehav: Innehar 20 000 teckningsoptioner i bolaget.



Jesper Lindstrand

Född: 1996

Befattning: Affärsutvecklare sedan 2021.

Erfarenhet: Jesper innehar en master i fastighetsekonomi från KTH, likväl en teknisk kandidat i fastighetsutveckling från KTH. Han har tidigare arbetat i fastighetsbranschen på både ägarsidan och rådgivarsidan. Jesper har tidigare erfarenheter av bland annat förvaltning, värdering och research från branschrespekterade företag som Möller & Partners och Savills.

Aktieinnehav: Jesper Lindstrand äger 0 aktier i bolaget.



Isak Abraham

Född: 1978

Befattning: Arkitekt sedan 2021.

Erfarenhet: Isak är erfaren arkitekt, projektutvecklare och grundare av Arkitektbruket. Han har arbetat på de främsta och mest välrenommerade arkitektkontoren samt arbetat internationellt och därigenom byggt upp en gedigen projekteringskunskap kring byggnadskonst och kommer med lösningar på komplexa frågeställningar inom fastighetsutveckling. Isaks kreativa och analytiska förmåga att driva fram starka koncept och förädla fastigheter är hans främsta styrka. Att vara lyhörd och proaktiv i processer mot kommuners tjänstemän, politiker på olika nivåer och övriga byggaktörer är en nyckel för framgångsrik utveckling av fastigheter.

Pågående uppdrag: Ledamot Arkitektbruket.

Aktieinnehav: 15 000 teckningsoptioner i bolaget.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören i Mofast AB (publ) "Mofast" eller "Bolaget", org. nr 559124-6052, med säte i Stockholm, Sverige avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget avseende räkenskapsåret 1 januari 2021 – 31 december 2021. Årsredovisningen är upprättad i tusentals kronor där inte annat anges.

Verksamheten

Mofast är ett publikt fastighetsbolag som sedan 24 juni 2019 äger och förvaltar en fastighetsportfölj i Sverige. Portföljen omfattar per årsskiftet cirka 84 000 kvadratmeter, fördelat på 75 fastigheter. Huvudvikten i portföljen utgörs av fastigheter för så kallade LSS-boenden och detta undersegment av samhällsfastigheter präglas av ett stort underliggande behov i kombination med en brist på platser för patienter som behöver vård. Bolaget har under året förvärvat en portfölj med åtta stycken bostadsfastigheter och siktar på att bredda fastighetsbeståndet med ytterligare bostäder. Mofasts affärsidé är att förvärva, förvalta och utveckla fastigheter. Affärsidén baseras på ett långsiktigt investeringsperspektiv, stor kunskap av aktivt ägande och entreprenörskap, finansiell styrka samt ett omfattande nätverk. Samtliga innehav innehas med målsättningen att skapa en långsiktigt attraktiv riskjusterad totalavkastning.

Moderbolaget

Mofast AB:s verksamhet utgörs av förvaltning av Bolagets dotterbolag.

Innehav

Mofasts innehav utgörs av det fastighetsägande dotterbolaget Mälardalens Omsorgsfastigheter Invest AB samt dotterbolagen och tillika holdingbolagen Mofast Invest II AB samt Mofast Invest III AB.

Finansiering

Mofasts verksamhet finansieras med eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Den 31 december 2021 uppgick koncernens egna kapital till 930,3 (604,9) Miljoner kronor. Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 1 130,6 (839,8) Miljoner kronor. I enlighet med bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 5,8 (7,0) Miljoner kronor av de räntebärande skulderna redovisats som periodiserade låneavgifter. Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 1 136,4 miljoner kronor (846,9) . Redovisade räntebärande skulder utgörs av skuld till kreditinstitut.

Resultatutveckling

Under det här verksamhetsåret uppgick hyresintäkterna till 111,5 miljoner kronor (86,7) och fastighetskostnaderna till 40,0 miljoner kronor (26,0) vilket medförde ett driftnetto om 71,5 miljoner kronor (60,7). Förvaltningsresultatet uppgick till 5,2 miljoner kronor (18,3). Resultatet före skatt uppgick till 265,3 miljoner kronor (62,5) .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 25 februari 2021 genomförde bolaget en nyemission vilket tillförde bolaget 167 miljoner kronor före emissionskostnader. Efter emissionen uppgår antalet aktier till 7 557 856.

Under första kvartalet har en fastighetsportfölj om åtta bostadsfastigheter tillträtts. Fastigheterna ligger på attraktiva lägen i Stockholmsområdet och i samband med denna affär har bolaget fått nya huvudägare.

I samband med bolagets förvärv av portföljen upptog bolaget 8 stycken säkerställda banklån om 270,8 miljoner kronor. Under året har bolaget investerat 62,5 miljoner kronor i befintliga fastigheter.

Bolaget har under året gått från att vara en konsultorganisation till att bygga upp en egen förvaltningsorganisation. Vid årets utgång har bolaget tre stycken heltidsanställda medarbetare.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har bolaget genomfört flertalet förvärv av nya fastigheter. Det första förvärvet avser fem stycken flerbostadsfastigheter. Fastigheterna ligger i Stockholm, Uppsala och Örebro med ett totalt fastighetsvärde om 376 miljoner kronor. I samband med affären har bolaget genomfört en riktad nyemission om 145 miljoner kronor. Det andra förvärvet avser en portfölj med fem stycken bostadsfastigheter i Södertälje med en total area för ett totalt fastighetsvärde om 1 150 miljoner kronor. I samband med affären genomfördes en riktad emission om 281 miljoner kronor.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Mofasts verksamhet medför löpande olika möjligheter och risker som kan få betydelse för Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Riskfaktorerna nedan är inte framställda i prioritetsordning och gör inte anspråk på att vara heltäckande.

Fastighetsrelaterade risker

Värdeförändring

Mofast är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. Mofast redovisar sitt innehav av förvaltningsfastigheter till verkligt värde, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar det bedömda marknadsvärdet enligt redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter. En nedgång i fastigheternas marknadsvärde medför således en direkt negativ påverkan på resultat och finansiella ställning även om inte kassaflödet påverkas. Fastigheternas marknadsvärden kan påverkas av konjunkturutvecklingen, det allmänna ränteläget, utbuds- och efterfrågebalans, den förväntade hyrestillväxten, skattesituationen, möjligheten till lånefinansiering och avkastningskravets betydelse för utvecklingen av fastighetspriserna. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde används externa värderingsföretag. Användandet av värenommerade oberoende värderingsföretag skapar de bästa förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärden.

Hyresintäkter och kostnader för drift och underhåll

Hyresintäkter utgör Mofasts huvudsakliga löpande intäkter. Dessa ska täcka drift och underhållskostnader samt kapital och administrationskostnader. Minskar hyresintäkterna kommer det sannolikt att resultera i försämrat operativt kassaflöde och resultat, vilket påverkar Bolagets finansiella ställning negativt. En vanlig orsak till minskade hyresintäkter är en ökad vakansgrad. Vakans hindrar fastighetsägare från att tillgodogöra sig fastigheters fulla intjäningsförmåga. Vakansgraden kan komma att öka genom att hyresgäster flyttar ut och att dessa lokaler inte kan hyras ut till ny hyresgäst direkt eller inom rimlig tid. En långvarig konjunkturnedgång kan leda till ökad vakansgrad men även till lägre hyresnivåer, vilket skulle komma att påverka resultatet, kassaflöde och finansiell ställning negativt. I många fall ansvarar Mofast för drift och underhållskostnader, inklusive kostnader som el, sophämtning, värme och vatten. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från enstaka aktörer, vilket kan påverka priset. I den mån kostnadshöjningar inte kan kompenseras genom

reglering i hyreskontrakt eller hyreshöjningar kan Bolagets resultat påverkas negativt. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan också påverka Bolaget och dess finansiella ställning negativt.

Fastighetsförvärv

Fastighetsförvärv är en del av Mofasts verksamhet och är till sin natur förenat med viss osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgör riskerna bland annat framtida bortfall av hyresgäster, potentiell miljöpåverkan från verksamhet som bedrivs eller har bedrivits i fastigheten samt tekniska brister. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för till exempel skatter och juridiska tvister. Mot denna bakgrund är det av stor vikt att rätt kompetens för fastighetsförvärv finns i organisationen samt att extern kompetens anlitas när så krävs.

Organisatoriska risker

Under 2021 har Mofast påbörjat arbetet med att bygga upp en egen organisation. Risker förenat med den egna organisationen är personalansvar och åtaganden som arbetsgivare vid exempelvis sjukdom hos de anställda.

Finansiering

Mofasts verksamhet finansieras, förutom av eget kapital, av externt tillhandahållet kapital. Kapitalkostnaden utgör Mofasts enskilt största kostnad. Som en följd av detta är Bolaget exponerat för finansierings- och ränterisker. Stigande kapitalkostnader kommer således att medföra en negativ påverkan på Mofasts kassaflöde, resultat och finansiella ställning. Med finansieringsrisk avses risken att upplåning uteblir eller endast kan genomföras till mindre fördelaktiga villkor. Mofasts finansieringskostnad är beroende av förutsättningarna på räntemarknaden uppkommer en ränterisk.

Skatter

Förutsättningarna för Mofasts verksamhet påverkas av förändringar i bolags- och fastighetsskatt liksom av andra statliga pålagor. Det kan inte uteslutas att förändringar sker i framtiden som kan komma påverka Mofasts kassaflöde, resultat och finansiella ställning.

Miljö

Mofast tror på ett hållbart miljöarbete och Bolagets övergripande miljömål är att minska miljöbelastningen av Bolagets verksamhet. Arbetet för att uppfylla Bolagets miljömål bedrivs bland annat genom att minska energiförbrukningen och i mesta möjliga mån nyttja miljöanpassad och förnybar energi.

Koncernens finansiella utveckling

Mkr	2021	2020	2019
Hyresintäkter	111,5	86,7	18,8
Driftnetto	71,5	60,7	16,1
Resultat före skatt	265,3	62,5	33,0
Balansomslutning	2 276,5	1 520,9	613,2
Soliditet (%)	40,9	39,8	36,1

Moderbolagets finansiella utveckling

Mkr	2021	2020	2019
Resultat före skatt	3,5	-4,9	-2,2
Balansomslutning	699,1	536,3	199,9
Soliditet (%)	95,5	99,6	99,2

Resultatdisposition, SEK

Till årsstämman förfogande medel står:

Överkursfond	657 998 206
Balanserade vinstmedel	-962 754
Årets resultat	3 162 555
	660 198 007

Styrelsen föreslår:

att till aktieägarna utdela	30 685 223
att i ny räkning balansera	629 512 784
	660 198 007

Dag för utdelning

	Datum	Antal aktier	SEK/aktie	Totalt, SEK
Befintliga aktier efter nyemission	7 jul 2022	11 802 009	1,30	15 342 611
Befintliga aktier efter nyemission	10 jan 2023	11 802 009	1,30	15 342 612

Finansiell information

Koncernens resultaträkningar

Tkr	Not	2021	2020
Hyresintäkter	4	111 541	86 675
Fastighetskostnader	5	-40 001	-26 016
Driftnetto		71 540	60 658
Övriga externa kostnader	7	-34 408	-20 866
Personalkostnader	6	-3 148	
Finansiella intäkter		0	32
Finansiella kostnader	8	-28 771	-21 491
Förvaltningsresultat		5 214	18 333
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10	260 100	44 158
Resultat före skatt		265 314	62 491
Skatt på årets resultat	9	-70 555	-14 930
Årets resultat		194 759	47 562
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr		26,0	8,1

Årets resultat är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Koncernens rapporter över totalresultat

Tkr	2021	2020
Årets resultat	194 759	47 562
Omräkning av obeskattade reserver ny skattesats	11	
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för året	194 770	47 562
Summa totalresultat för året hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	194 770	47 562
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-
Summa totalresultat för året	194 770	47 562

Koncernens balansräkningar

Tkr	Not	31 dec 2021	31 dec 2020
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	2 192 100	1 463 500
Nyttjanderättstillgång, tomträtter	11	34 366	7 186
Uppskjutna skatte- fordringar	17	–	–
Summa anläggnings- tillgångar		2 226 466	1 470 686
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	3	14 494	6 232
Övriga kortfristiga fordringar		6 262	5 440
Förutbetalda kost- nader och upplupna intäkter	14	2 522	9 591
Likvida medel		26 803	28 897
Summa omsättnings- tillgångar		50 081	50 159
SUMMA TILLGÅNGAR		2 276 547	1 520 845

Tkr	Not	31 dec 2021	31 dec 2020
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Aktiekapital	15	7 558	5 850
Övrigt tillskjutet kapital		673 114	530 175
Balanserade vinst- medel		54 880	21 303
Årets resultat		194 759	47 562
Summa eget kapital hänförligt till moder- bolagets aktieägare		930 311	604 890
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatte- skuld	17	90 789	23 162
Räntebärande skulder	16, 21	1 130 628	839 844
Leasingskuld, tomträtter	11	34 366	7 186
Summa långfristiga skulder		1 255 782	870 191
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 197	6 062
Aktuell skatteskuld		7 086	4 408
Förskott från kunder		632	–
Övriga kortfristiga skulder		35 047	11 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	44 492	24 169
Summa kortfristiga skulder		90 453	45 764
Summa skulder		1 346 236	915 955
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 276 547	1 520 845

Koncernens rapporter över förändring av eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Summa eget kapital
Ingående eget Kapital per 1 januari 2020	2 000	198 000	21 303	221 303	221 303
Årets resultat	–	–	47 562	47 562	47 562
Summa totalresultat för året	–	–	47 562	47 562	47 562
Nyemission	3 850	363 150	–	367 000	367 000
Utdelning	–	–30 975	–	–30 975	–30 975
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	3 850	332 175	–	336 025	336 025
Utgående eget kapital per 31 dec 2020	5 850	530 175	68 865	604 890	604 890
				–	–
Ingående eget kapital per 1 jan 2021	5 850	530 175	68 865	604 890	604 890
Årets resultat			194 759	194 759	194 759
Omräkning av obeskattade reserver på grund av ny skattesats			11	11	11
Summa totalresultat för året	–	–	194 770	194 770	194 770
Nyemission	1 708	168 292	1 120	171 120	171 120
Utdelning		–25 353	–15 116	–40 469	–40 469
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	1 708	142 939	–13 996	130 651	130 651
Utgående eget kapital per 31 dec 2021	7 558	673 114	249 640	930 311	930 311

Koncernens kassaflödesanalys

Tkr	Not	2021	2020
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		5 214	18 333
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20	-2 000	2 670
Betald inkomstskatt		-240	36
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		2 974	21 039
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-16	3 202
Förändring av rörelseskulder		26 897	-961
Kassaflöde från den löpande verksamheten		29 855	23 280
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter		-62 500	-267
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	20	-236 000	-837 876
Försäljning av förvaltningsfastigheter		-	2 675
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-298 500	-835 468
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		1 120	367 000
Upptagna lån	21	292 659	490 800
Betalda lånekostnader		-	-5 429
Amortering och lösen av lån		-1 875	-1 408
Utbetald utdelning		-25 353	-30 975
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		266 551	819 988
Årets kassaflöde		-2 094	7 800
Likvida medel vid årets ingång		28 897	21 096
Likvida medel vid årets utgång		26 803	28 897

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	Not	2021	2020
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		12 889	–
Övriga externa kostnader	7	–9 682	–4 912
Personalkostnader	6	–3 161	–
Rörelseresultat		46	–4 912
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 530	–
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	–414	–11
Resultat före skatt		3 163	–4 923
Bokslutsdisposition		–	5 000
Skatt på årets resultat	9	–	–462
Periodens resultat		3 163	–385

Not 1, 2, 3, 24

Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not	31 dec 2021	31 dec 2020
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	30 064	17 339
Fordringar hos koncernföretag	13	628 924	505 152
Summa anläggningstillgångar		658 988	522 491
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		19 519	–
Övriga kortfristiga fordringar		4 734	422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	270	641
Kassa och bank		15 588	12 711
Summa omsättningstillgångar		40 112	13 774
SUMMA TILLGÅNGAR		699 100	536 265

Tkr	Not	31 dec 2021	31 dec 2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		7 558	5 850
Summa bundet eget kapital		7 558	5 850
Fritt eget kapital			
Överkursfond		657 998	530 175
Balanserat resultat		–963	–1 698
Årets resultat		3 163	–385
Summa fritt eget kapital		660 198	528 092
SUMMA EGET KAPITAL		667 756	533 942
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		479	–
Övriga kortfristiga skulder		29 566	1 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 299	1 116
Summa kortfristiga skulder		31 344	2 323
Summa skulder		31 344	2 323
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		699 100	536 265

Moderbolagets rapport över förändring av eget kapital

Tkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			Summa
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat Resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång 1 jan 2020	2 000	198 000		-1 698	198 302
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma			-1 698	1 698	-
Nyemission	3 850	363 150			367 000
Utdelning		-30 975			-30 975
Årets resultat				-385	-385
Belopp vid årets utgång 31 dec 2020	5 850	530 175	-1 698	-385	533 942
Belopp vid årets ingång 2021-01-01	5 850	530 175	-1 698	-385	533 942
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma			-385	385	-
Nyemission	1 708	168 292	1 120		171 120
Utdelning		-40 469			-40 469
Årets resultat				3 163	3 163
Belopp vid årets utgång 31 dec 2021	7 558	657 998	-963	3 163	667 756

Moderbolagets kassaflödesanalys

Tkr	Not	2021	2020
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		3 163	-4 923
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-2 000	5 000
Betald inkomstskatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		1 163	77
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-19 461	-1 060
Förändring av rörelseskulder		13 905	745
Kassaflöde från den löpande verksamheten		- 4 393	-238
Investeringsverksamheten			
Förvärvskostnader för dotterföretag		-	-2 725
Förvärv av dotterföretag		-25	-
Lämnade aktieägartillskott		-14 700	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-14 725	-2 725
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		1 121	367 000
Utlåning till koncernföretag		46 228	-30 975
Utbetald utdelning		-25 353	-339 776
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		21 996	-3 751
Årets kassaflöde		2 878	-6 714
Likvida medel vid årets ingång		12 711	19 425
Likvida medel vid årets utgång		15 588	12 711

Not 20

Tilläggsupplysningar – noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänt om bolaget

Mofast AB (Publ), org nr 559124-6052, nedan kallad "Mofast", är ett svenskt registrerat aktieföretag med säte i Stockholm. Moderbolagets postadress är Drottninggatan 104, 111 60 Stockholm. Koncernredovisningen för år 2021 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 28 mars 2021. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman.

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer förädlas av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler.

Förutsättningar vid upprättandet av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella skulder och förvaltningsfastigheter som i koncernens balansräkning värderas till verkligt värde. Finansiella skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument, vilka är värderade till verkligt värde via koncernens resultat. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterbolag. De viktigaste redovisningsprinciperna som används vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter sammanfattas nedan. Årsredovisningen har upprättats med antagande om fortsatt drift (going concern).

Klassificering

En tillgång klassificeras som en omsättningstillgång när den förväntas realiseras inom tolv månader efter rapportperioden, innehas primärt för handelsändamål eller utgörs av likvida medel (såvida inte tillgången omfattas av restriktioner vad gäller att bytas eller användas för att reglera en skuld i minst tolv månader efter rapportperioden). Alla andra tillgångar klassificeras som anläggningstillgångar. En skuld klassificeras som en kortfristig skuld när den innehas primärt för handelsändamål, ska regleras inom tolv månader efter rapportperioden eller när koncernen inte har en ovillkorad rätt att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter rapportperioden. Alla andra skulder klassificeras som långfristiga skulder.

Konsolideringsprinciper

Dotterbolag

Dotterbolag är bolag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB. Dotterbolag är alla de bolag (inklusive bolag för särskilt ändamål) där koncernen är exponerad för rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över Bolaget. Detta följer vanligen av ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtten. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat bolag. Dotterbolag konsolideras från och med den dag då bestämmande inflytandet uppnås och konsolidering upphör från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Förvärv av rörelse innebär att förvärvet avser köp av ett bolag eller flera bolag med fastigheter inklusive övertagande av personal och interna processer. Rörelseförvärv redovisas i förekommande fall i enlighet med förvärvsmetoden. Det överskott som utgörs av skillnaden mellan överförd ersättning och det verkliga värdet på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas som goodwill. När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av tillgångar, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Förvärv

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett förvärv klassificeras som ett rörelseförvärv om förvärvet innehåller resurser "Input" och en betydande substantiell process som tillsammans uppenbart bidrar väsentligt till förmågan att skapa avkastning "output". Vid varje förvärv tillämpar Mofast det så kallade koncentrationstestet vilket innebär att koncernen gör en förenklad bedömning huruvida det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar. I de fallet testet påvisar att det verkliga värdet hänför sig till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar, bedömer Mofast att förvärvet skall klassificeras som ett tillgångsförvärv. Under 2020 och 2021 har samtliga förvärv klassificerats och redovisats som tillgångsförvärv.

Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Förändringar i ägarandel i ett dotterföretag utan förändring av bestämmande inflytande

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som eget kapitaltransaktioner - dvs som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskilling och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

Försäljning av dotterbolag

När koncernen inte längre har ett bestämmande inflytande, värderas kvarvarande innehav till verkligt värde vid tidpunkt när den förlorar bestämmande inflytandet. Ändring i redovisat värde redovisas i resultaträkningen. Det verkliga värdet används som det första redovisade värdet och utgör grund för den fortsatta redovisningen av det kvarvarande innehavet som intresseföretag, joint venture eller finansiell tillgång.

Intäkter

Koncernens intäkter består i all väsentlighet av hyresintäkter. Till viss del förekommer intäkter från servicetjänster såsom debiterade förbrukningsavgifter. Dessa intäkter avser oväsentliga belopp och ingår i raden "Hyresintäkter" för koncernen.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter avser intäkter från förvaltningsfastigheter. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal, då Mofast, baserat på avtalets ekonomiska substans, bedömer att koncernen behåller de ekonomiska fördelar och ekonomiska risker som är förknippade med ägandet av förvaltningsfastigheterna. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Segmentsredovisning

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernens verksamhet omfattar förvaltning av ett relativt homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga och uppföljning av koncernens verksamhet sker härav som ett segment. Alla anläggningstillgångar finns i Sverige och all intäktsgenerering sker inom Sveriges gränser.

Rörelsekostnader

Fastighetskostnader

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, fastighets-skatt, administration och underhåll av fastighetsinnehavet

Central administration

Central administration utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda såsom lön, sociala avgifter och semesterersättning kostnadsförs den period när de anställda utför tjänsterna.

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Mofasts pensionsåtaganden omfattas endast av avgiftsbestämda pensionsplaner.

En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. Koncernen har därmed ingen ytterligare risk. Koncernens förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt koncernen under perioden.

Ersättningar vid uppsägning

En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas endast om företaget är bevisligen förpliktigt, utan realistisk möjlighet till tillbakadragande, av en formell detaljerad plan att avsluta en anställning före den normala tidpunkten. När ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång, redovisas en kostnad om det är sannolikt att erbjudandet kommer att accepteras och antalet anställda som kommer att acceptera erbjudandet tillförlitligt kan uppskattas.

Finansiella intäkter och finansiella kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar, samt räntekostnader på lån. Räntekostnader samt ränteintäkter redovisas enligt effektivräntemetoden. Den effektiva räntan motsvarar nuvärdet av förväntade framtida betalningsflöden under den förväntade löptiden på det finansiella instrumentet och inkluderar således periodiserade belopp av emissionskostnader och liknande direkta transaktionskostnader för att uppta lån.

Skatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive i eget kapital.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs via bolag, redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när de inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar och lånefordringar samt bland skulderna, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder. Finansiella instrument redovisas

initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller, eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar bolaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Inga derivatinstrument förekommer.

Koncernen klassificerar sina finansiella instrument i följande kategorier:

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Likvida medel vilket utgör tillgodohavande på bank per bokslutsdagen och redovisas till nominellt värde. Finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad, redovisas som fordringar. Samtliga finansiella tillgångar som inte är derivat uppfyller kriteriet för kontraktsevenliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktsevenliga kassaflöden. Fordringarna redovisas därmed till upplupet anskaffningsvärde. I koncernen finns hyresfordringar, övriga fordringar, samt fordringar hänförligt till sålda fastigheter. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar. Långfristiga fordringar och övriga fordringar är fordringar som innehas utan avsikt att idka handel med fordringsrätten. Om den förväntade innehavstiden är längre än ett år utgör de långfristiga fordringar och om den är kortare utgör de kortfristiga fordringar och kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Nedskrivning av kundfordran sker när det finns risk för att hela eller delar av fordran ej erhålls. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

För koncernens fordringar utom likvida medel används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. På grund av fordringarnas korta löptid uppgår reserverna till oväsentliga belopp.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Leverantörsskulder och liknande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde. Skulder avser lån och rörelseskulder. Lånen tas upp till anskaffningsvärde. I samband med upptagandet av nya, eller omförhandling av existerande kreditfaciliteter kan kostnader såsom arvoden och uppläggningsavgifter uppstå vilka i förekommande fall har periodiserats över lånets löptid.

Rörelseskulder redovisas när motparten har levererat tjänst eller vara, även om fakturan ej erhållits. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Rapport över kassaflöden

Rapport över kassaflöden är upprättad enligt indirekt metod. Kassaflöden från realiserade värdeförändringar i samband med försäljning av fastigheter redovisas tillsammans med övrig försäljningslikvid under investeringsverksamheten. Köp och försäljning av fastigheter via bolag som är tillgångsförvärv redovisas på separat rad som förvärv av koncernföretag/fastigheter respektive försäljning av koncernföretag/fastigheter. Försäljningsomkostnader redovisas under investeringsverksamheten som ett avdrag från försäljningsersättningen det år likvidflödet sker. Förvärvsutgifter redovisas på motsvarande sätt i investeringsverksamheten.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital avser eget kapital som är tillskjutet av ägarna.

Balanserad vinst i koncernen

Balanserad vinst avser intjänade vinstmedel i koncernen. I denna post ingår även tidigare avsättning till reservfond.

Bundet och fritt eget kapital i moderbolaget

Enligt svensk aktiebolagslag utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital i moderbolaget. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvälgt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likvisitet och ställning i övrigt.

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkning- en till verkligt värde i enlighet med IFRS 13 nivå 3. Mofast värderar sitt fastighetsbestånd enligt följande. Förvaltningsfastigheter värderas externt halvårsvis i samband med halvårsrapportering. Värderingsmodellen som används är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Tillkommande utgifter som medför ekonomisk fördel för bolaget, d.v.s. som är värderingshöjande, och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt aktiveras. Utgifter för reparation och kostnadsförs i den period de uppkommer. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras räntekostnad under produktionstiden.

Leasingavtal

Vid ingåendet av ett avtal fastställer koncernen om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal baserat på avtalets substans. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Koncernen som leasegivare

Koncernen är leasegivare avseende hyresavtal för fastigheter, för vilka avtalen redovisas som operationell leasing. Principer för redovisning av erhållna leasingbetalningar beskrivs under avsnittet Intäkter - hyresintäkter.

Koncernen som leasetagare

Leasingavtal där Mofast är leasetagare avser i all väsentlighet tomträter.

Mofast tomträttsavtal anses utgöra s.k. eviga leasingavtal. Leasingskulden och nyttjanderättstillgången för dessa leasingavtal värderas till verkliga värden, där diskonteringsräntan som använts har fastställts genom att använda en ränta om 2,00-3,25%. Då tomträttsavtalen anses eviga sker ingen avskrivning av nyttjanderätten och ingen amortering av leasingskulden. Leasingbetalningen anses därmed i sin helhet avse betalning av ränta. Leasingskulden för de eviga tomträttsavtalen redovisas som långfristig skuld i rapporten över finansiell ställning.

Nedskrivningar

Det redovisade värdet på koncernens tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Nedskrivningar sker när det redovisade värdet överstiger det s.k. återvinningsvärdet. Bedömning sker för varje enskild tillgång. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen. Återvinningsvärdet är det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.

Utdelningar

Lämnad utdelning

Utdelningar redovisas som minskning av eget kapital och skuld efter det att årsstämman/extra bolagsstämma godkänt utdelningen.

Nya redovisningsprinciper

Nya och omarbetade befintliga standarder

Vilka har godkänts av EU och trätt i kraft under 2021

Förändringar i IFRS 9, IAS 39 och IFRS 7 hänförligt till referensräntereformen fas 2 trädde i kraft den 1 januari 2021 och ger vägledning kring hur reformen ska redovisas. Förändringarna har inte haft någon effekt på bolagets finansiella rapporter då bolaget under året inte har haft någon säkringsredovisning av valutaderivat eller någon skuld med en referensränta som omfattas av reformen.

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka bolagets resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Förändringar i svenska regelverk

Förändringar under 2021 har inte haft någon väsentlig påverkan på bolagets redovisning.

Nya standarder vilka träder i kraft 2022

Av EU Godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms ej påverka bolagets resultat eller finansiella ställning.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2, redovisning för juridisk person. Även av rådet för finansiell rapporterings uttalanden gällande för noterade bolag tillämpas. RFR 2, innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till IFRS. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

I de fall moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta nedan.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

Andelar i dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Värdet på andelarna i dotterbolag prövas kontinuerligt. Om det bokförda värdet på andelarna överstiger det koncernmässiga görs en nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna. Erhållna utdelningar redovisas som intäkt oavsett om dessa härrör från vinstmedel som intjänats före eller efter förvärvet. I händelse av utdelningar som härrör från vinstmedel som intjänats före förvärvet görs en nedskrivningsprövning av andelarna.

Koncernbidrag och aktieägartillskott för juridiska personer

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln, dvs, som bokslutsdisposition i enlighet med RFR 2/IAS 27. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras som aktier i dotterbolag hos givaren, i den mån nedskrivning inte erfordras.

Erhållen utdelning

Utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Enligt RFR 2 får moderbolag redovisa anteciperad utdelning från dotterbolag i det fall moderbolaget har rätt att ensamt besluta om värdeöverföringens storlek och moderbolaget, innan dess finansiella rapporter publiceras, fattat beslut beträffande värdeöverföringens storlek

Uppställningsform för resultat- och balansräkning

Moderbolaget följer årsredovisningslagens uppställningsform för resultat- och balansräkningen, vilket bland annat innebär en annan uppställningsform för eget kapital.

Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Redovisningen är särskilt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till

grund för värderingen av förvaltningsfastigheter. Även redovisning av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag är en viktig bedömning. Fastigheternas värde bedöms individuellt per fastighet löpande under året utifrån en mängd bedömningar och uppskattningar om framtida kassaflöden och avkastningskrav vid en eventuell transaktion. Avstämning sker i de flesta fall även mot externa värderingar. Värdeintervallet mellan bedömt värde och ett försäljningspris brukar på en fungerande marknad normalt vara +/- 5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som gjorts framgår av not 10.

Not 3 Finansiell risk och derivat

Mofast ABs (Mofast) verksamhet finansieras förutom av eget kapital av externt tillhandahållet kapital. Kapitalkostnaden utgör den enskilt största kostnaden. Som en följd av detta exponeras Mofast för ett antal finansiellt relaterade risker, däribland pris-, ränte-, finansierings- och kreditrisk. Koncernens finansieringspolicy reglerar hur de finansiella riskerna ska hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. I det fall inget annat anges avser nedanstående angivna belopp koncernen.

Ränterisk

Ränterisk är risken att verkligt värde, eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Räntekostnader är en av koncernens mest väsentliga kostnadsposter och uppgick vid årets utgång till totalt 27,2 mkr. Koncernens lån utgörs av 12 olika säkerställda lån om totalt 1 139,3 mkr men en genomsnittsränta om 2,29%. Koncernen hade vid periodens utgång fastförräntade låneavtal om 100% av den totala lånestocken. Nuvarande räntebindning uppgår till 4,22 år. Räntebindningsstrukturen vid periodens utgång framgår av nedanstående tabell.

Räntebindningsstruktur 31 dec 2021

Förfallotidpunkt, år	2021		2020	
	Volym, mkr	Snittränta, %	Volym, mkr	Snittränta, %
2022	26,0	2,29	21,3	2,54
2023	24,7	2,21	21,3	2,54
2024	24,7	2,34	21,3	2,54
2025	21,3	2,51	21,3	2,54
2026	11,8	2,47	11,8	2,54

Finansierings, refinansierings och likviditetsrisk

Mofasts direkta finansieringsrisk bedöms vara låg då koncernen har en soliditet om 40,9 % (39,3%) och dess huvudsakliga tillgångsmassa främst består av fastigheter och likvida medel. Med refinansierings- och likviditetsrisk avses risken att kostnaden blir högre och finansieringsmöjligheterna begränsade när lån ska omsättas samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Koncernen minimerar risken genom en låg belåningsgrad för fastigheterna (LTV) som vid varje rapporttillfälle ej skall överstiga 60% (f.n. 51,6%). Lånen är uteslutande upptagna från kreditgivare med hög kreditrating. Bolaget uppfyller med marginal samtliga finansiella åtaganden i befintliga kreditavtal. Kapitalbindningsstrukturen för koncernens lån per den 31 december 2021 framgår nedan.

Kapitalbindningsstruktur 31 dec 2021

Förfallotidpunkt, år	2021		2020	
	Lån, mkr	Andel, %	Lån, mkr	Andel, %
2022	25,7	2,25	–	–
2023	2,7	0,24	–	–
2024	2,7	0,24	–	–
2025	2,7	0,24	356,1	42
2026	1 105,5	97,0	490,9	58

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid är 16,1 år.

Kredit och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken att förlora pengar som följd av att en låntagare (bank eller bolag) ej kan fullgöra sina åtaganden. Kreditrisken hanteras genom att risk i huvudsak tas mot motparter med hög kreditvärdighet, samt fördelas över flera kreditgivare för att minska väsentlig koncentration av kreditrisker. Motpartsrisk avser risken att motparten i en transaktion inte kan fullgöra sina betalningsförpliktelser eller förpliktelser att leverera andra saker. Motpartsrisken beaktas alltid vid investeringar samt utlåning till bolag inom koncernen.

Exponering avseende kreditrisk

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Kundfordringar	14 494	6 232	0	–
Fordringar hos koncernföretag	–	–	644 913	505 152
Övriga kortfristiga fordringar	6 262	5 440	4 735	422
Upplupna intäkter	284	8 147	3 800	–
Likvida medel, kassa och bank	26 803	28 897	15 588	12 711
Summa	47 844	48 716	669 036	518 285

Nedskrivning av kundfordringar

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Kundfordringar, brutto	14 592	6 971	–	–
Reservering för osäkra kundfordringar	–98	–739	–	–
Summa kundfordringar	14 494	6 232	–	–

Fordringar har efter individuell bedömning upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 4 Intäkternas fördelning

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2020	31 dec 2021
Hyra lokaler	84 857	75 486	-	-
Hyra bostäder	19 755	7 882	-	-
Hyra övriga objekt	3 903	571	-	-
Debiterade förbrukningsavgifter	3 026	2 736	-	-
Summa nettoomsättning	111 541	86 675	-	-

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Årshyra, tkr	Andel, %
2022	25	7 314	10 200	12,3
2023	19	5 152	6 675	8,0
2024	28	17 553	22 348	26,9
2025	19	9 912	12 334	14,9
2026	7	6 160	9 229	11,1
>2026	15	12 169	22 226	26,8
Summa	113	58 260	83 012	100

Avtalade framtida hyresintäkter	Årshyra, tkr
Avtalade hyresintäkter år 1	83 012
Avtalade hyresintäkter år 2	72 812
Avtalade hyresintäkter år 3	66 137
Avtalade hyresintäkter år 4	43 789
Avtalade hyresintäkter år 5	31 456
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	126 373
Summa	423 579

Avtalade framtida hyresintäkter avser odiskonterade belopp.

Hyreskontraktens förfallostruktur

Hyreskontraktens förfallostruktur visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller per år. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens årsvärde. Koncernens viktade hyresduration för aktiva kommersiella kontrakt uppgår till 5,1 år.

Not 5 Fastighetskostnader

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Fastighetsskötsel	-9 265	-6 471	-	-
El- och värme-kostnader	-15 461	-9 465	-	-
Reparation och underhåll	-12 298	-8 257	-	-
Försäkringar	-1 202	-701	-	-
Fastighetsskatt	-1 050	-779	-	-
Övriga fastighets-kostnader	-725	-344	-	-
Summa	-40 001	-26 016	-	-

Not 6 Anställda och personalkostnader

Könsfördelning inom företagsledningen

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Styrelsen	-	4	-	4
Övriga ledande befattningshavare	-	1	-	1
Summa	-	5	-	5

Arvoden till styrelsen ¹⁾

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Peter Bredelius	- 48	- 350	-48	-350
Dan Törnsten	-	- 250	-	-250
Mats brage	- 24	- 250	-24	-250
Eric Fischbein	-	- 200	-	-200
Dan mangell	- 143	-	-143	-
Anders Ilstam	-	-	-	-
Jonas Blomquist	-	-	-	-
Summa	-215	-1 050	-215	-1 050
Sociala avgifter för styrelsen, tkr	-68	-330	-68	-330
Summa	-68	-330	-68	-330

1) Styrelsearvoden för ledamöter som tillträdde vid årsstämman 2021 utbetalas under 2022.

Medeltalet anställda

	2021	Varav män, %	2020	Varav män, %
Moderbolaget	2	100	-	-
Dotterföretagen	-	-	-	-
Summa	2	100	-	-

Löner, andra ersättningar och sociala avgifter

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
VD och övriga ledande befattningshavare:				
Löner och andra ersättningar	1 556	-	- 1 556	-
Sociala avgifter	563	-	- 563	-
(varav pensions-kostnader)	74	-	- 74	-
Summa	2 119	-	- 2 119	-
Övriga anställda				
Löner och andra ersättningar	- 226	-	- 226	-
Sociala avgifter	- 50	-	- 50	-
(Varav pensions-kostnader)	-	-	-	-
Summa	- 275	-	- 275	-
Övriga personalkostnader	- 471	-	484	-
Summa	- 471	-	484	-
Totala personalkostnader	- 3 148	-1 380	- 3 161	- 1 380

Not 7 Övriga externa kostnader

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ernst & Young				
Revisionsuppdrag	444	–	444	–
Öhrlings Price-waterhousecoopers				
Revisionsuppdrag	–	1 469	–	330
Strawberry Audit				
Revisionsuppdrag	621	–	–	–
Förvaltningsarvoden	7 162	8 854	–	–
Transaktionskostnader	623	–	–	–
Förlikning	10 752	–	–	–
Övrigt	14 806	10 543	9 238	4 582
Summa	34 408	20 866	9 682	4 912

Not 8 Finansiella kostnader

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Räntekostnader	–27 208	–20 048	–270	–11
Periodiserade lånekostnader	–823	–1 142	–	–
Nyttjanderättskostnad för tomträtter	–740	–229	–	–
Övriga finansiella kostnader	–	–72	–143	–
Summa	–28 771	–21 491	–414	–11

Samtliga koncernens räntekostnader är hänförliga till skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Not 9 Skatt på årets resultat

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Den aktuella skatten har beräknats efter gällande skattesats i Sverige 20,6 procent. Den uppskjutna skatten har värderats till 20,6 procent, den skattesats som gäller den dag skatten beräknas realiseras. Med aktuell skatt menas den skatt som ska betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Årets skattepliktiga resultat skiljer från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. För skillnaden mellan dessa värden har uppskjuten skatt uppbokats med 20,6 procent. Avsikten är att beakta framtida skattekonsekvenser vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag.

Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Aktuell skattekostnad				
Årets skattekostnad	–2 918	–2 593	–	–462
Summa aktuell skatt	–2 918	–2 593	–	–

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver

	–	449	–	–
--	---	-----	---	---

Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter

	–67 637	–11 467	–	–
--	---------	---------	---	---

Summa uppskjuten skatt	–67 637	–11 018	–	–462
-------------------------------	----------------	----------------	----------	-------------

Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt

	–70 555	–14 930	–	–462
--	----------------	----------------	----------	-------------

Avstämning av effektiv skatt

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Resultat före skatt	265 314	62 491	3 163	–4 923
Skatt enligt gällande skattesats 20,6% (21,4)	–54 655	–13 373	652	1 054
Effekt av värdering av tidigare års underskottsavdrag	–334	–	–652	–1 054
Effekt av skattesats 20,6% (21,4) på obeskattade reserver	–	–90	–	–
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	–15 566	–1 467	–	–
Redovisad skatt	–70 555	–14 930	–	–

Not 10 Förvaltningsfastigheter

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Ingående balans	1 463 500	574 200	-	-
Fastigheter i förvärvade dotterbolag	406 000	847 550	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	62 500	267	-	-
Avyttrade fastigheter	-	-2 675	-	-
Årets värdeförändring	260 100	44 158	-	-
Utgående redovisat värde	2 192 100	1 463 500	-	-

Koncernens förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdeökning. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs vid utgången av räkenskapsåret 2021 av 75 stycken fastigheter varav 59 stycken är taxerade som vårdbyggnader,

Två stycken som skolbyggnader, tre stycken som småhus, en som industrilokal, en kommunikationsbyggnad och nio som hyreshus bostäder.

Fastigheterna har värderats externt av Newsec Sweden och Colliers international.

Bolagets fastigheter är värderade löpande under 2021, med ungefär en tredjedel av beståndet inför varje kvartalsrapport.

Anlitade värderingsföretag är oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation. Värderingen har som huvudmetod utförts genom så kallad kassaflödeskalkyl av varje fastighet vilket innebär nuvärdeberäkning av bedömda framtida driftsnetton, räntebidrag och investeringar. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida utveckling, fastigheternas marknadsförutsättningar och marknadssituation, marknadsmässiga hyresvillkor samt drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter jämfört med bolagets fastigheter. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut.

För större delen av värderingarna har en 10-årig kalkylperiod använts men i vissa fall 16 år (viktade snittet för perioden uppgick till 11 år). Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Byggrätter och potentiella byggrätter har värderats utifrån ortsprisstudie och läge i planprocessen.

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Förvaltningsfastigheter enligt extern värdering	2 192 100	1 463 500	-	-

Känslighetsanalys

Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på MoFast koncernens genomsnittliga viktade avkastningskrav per 31 december 2021 skulle en förändring om 5 procent av det implikerade driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 146,0 mkr uppåt respektive nedåt. En förskjutning uppåt eller nedåt av marknadens direktavkastningskrav med 0,5 procentenheter skulle på motsvarande sätt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 336,8 mkr uppåt och 266,8 mkr nedåt (alla andra värdepåverkande antagande antas i känslighetsanalysen vara oförändrade) enligt nedan tabell:

Värderingsparametrar per 31 dec 2021	Min	Max	Viktat snitt
Inflationsantagande, %	2,00	2,00	2,00
Vakansantagande, %	-	7,84	3,52
Avkastningskrav, %	4,00	6,25	4,98
Kalkylränta, %	6,08	8,38	7,08
Kalkylperiod, år	10,00	16,00	10,95

Förändring av direktavkastningskrav, mkr

Förändring av direktavkastningskrav	Förändring av driftnetto				
	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
-0,50%	175,8	256,8	336,8	417,8	498,8
-0,25%	4,9	80,9	157,9	234,9	311,9
0,00%	-146,0	-73,0	-	73,0	146,0
0,25%	-280,9	-210,9	-139,9	-69,9	1,1
0,50%	-401,8	-334,8	-266,8	-198,8	-130,8

Not 11 Tillgångar och skulder med nyttjanderätt

Tillgångar med nyttjanderätt

	Tomträter 31 dec 2021	Tomträter 31 dec 2020
Ingående redovisat värde	7 186	7 186
Tillgångar hänförliga till under året förvärvade fastigheter	27 180	-
Utgående redovisat värde	34 366	7 186

Leasingskulder

	31 dec 2021	31 dec 2020
Ingående redovisat värde	7 186	7 186
Förvärvade avtal	27 180	-
Utgående redovisat värde	34 366	7 186

Resultatpåverkande poster hänförligt till leasing

	31 dec 2021	31 dec 2020
Räntekostnader på leasingskulder	-740	-229

Not 12 Andelar i koncernföretag

tkr	Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020
Ingående redovisat värde	17 339	14 614
Aktieägartillskott	14 725	–
Förlikningsavtal, nedsatt köpeskilling	– 2 000	
Nybildning / Nyemission	–	2 725
Utgående redovisat värde	30 064	17 339

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i dotterbolag

Direktägda dotterbolag	Org nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, % ¹⁾	Bokfört värde 31 dec 2021	Bokfört värde 31 dec 2020
Mofast Invest AB	559153–7781	Stockholm	50 000	100	20 014	14 614
Mofast Invest II AB	559239–4448	Stockholm	25 000	100	8 825	2 725
Mofast Invest III AB	559304–1386	Stockholm	25 000	100	1 225	–
Utgående redovisat värde					30 064	17 339

I denna tabell redovisas direktägda dotterbolag. Övriga i koncernen ingående bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

Not 13 Fordringar hos koncernföretag

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Ingående redovisat värde	–	–	505 152	165 376
Tillkommande fordringar	–	–	123 772	339 776
Utgående redovisat värde	–	–	628 924	505 152

Totala fordringar hos koncernföretag

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Långfristiga fordringar	–	–	628 924	505 152

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Förutbetalda försäkringspremier	41	353	–	–
Övriga förutbetalda kostnader	2 197	1 533	270	641
Upplupna hyresintäkter	285	284	–	–
Övriga upplupna intäkter	0	7 421	–	–
Utgående redovisat värde	2 522	9 591	270	641

Not 15 Eget kapital

En akties kvotvärde uppgår till 1 kr. Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Utdelning om 30 686 223 SEK kommer att föreslås till årsstämman 2022. För övriga förändringar i eget kapital hänvisas till rapporten förändringar i eget kapital för koncernen respektive moderbolaget.

Koncernens egna kapital

Aktiekapital motsvaras av moderbolagets aktiekapital. Övrigt tillskjutet kapital avser överkursfond i samband med emissioner. Balanserade vinstmedel avser intjänade vinstmedel inom koncernen.

tkr	Koncernen	
	Utestående aktier	Registrerade aktier
Antal aktier vid årets ingång	5 850 000	2 000 000
Nyemitterade aktier under året	1 707 856	3 850 000
Antal aktier vid årets utgång	7 557 856	5 850 000

Samtliga emitterade aktier är fullt betalda.

Moderbolagets bundna och fria egna kapital

Enligt aktiebolagslagen utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman.

Not 16 Upplåning, räntebärande skulder

Långfristiga räntebärande skulder

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Lån från banker och övriga kreditinstitut	1 136 389	846 892	-	-
Leasingskuld, tomträtter	34 366	7 186	-	-
Periodiserade låneutgifter	-5 761	-7 048	-	-
Summa räntebärande långfristig upplåning	1 164 994	847 029	-	-
Amortering inom 2-5 år	392 523	-	-	-
Amortering senare än 5 år	743 866	846 892	-	-

Not 17 Uppskjuten skatteskuld/fordran

Uppskjuten skattefordran

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Skattemässiga underskott i koncernföretag:				
Ingående balans	-	832	-	460
Förändring i resultaträkningen	-	-832	-	-460
Utgående redovisat värde	-	-	-	-
Räntor med avdragsbegränsning				
Ingående balans	-	378	-	2
Förändring i resultaträkningen	-	-378	-	-2
Utgående redovisat värde	-	-	-	-

Uppskjuten skatteskuld

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Obeskattade reserver i koncernföretag				
Ingående balans	304	449	-	-
Förvärv av koncernföretag	-	304	-	-
Förändring i resultaträkningen	2 859	-449	-	-
Utgående redovisat värde	3 163	304	-	-
Skillnaden mellan fastigheternas skattemässiga restvärde				
Ingående balans	22 858	11 391	-	-
Förändring i resultaträkningen	64 768	11 467	-	-
Utgående redovisat värde	87 626	22 858	-	-
Summa	90 789	23 162	-	-

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Upplupna räntor	1 649	1 629	-	-
Upplupna fastighetskostnader	3 194	3 017	-	-
Upplupna revisorskostnader	820	1 412	45	330
Förutbetalda hyresintäkter	19 998	16 702	-	-
Övriga poster	18 831	1 408	1 254	786
Summa	44 492	24 169	1 299	1 116

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Säkerheter för kreditfaciliteter, tkr

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Fastighetsinteckningar	1 214 273	846 892	-	-

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Betalda räntor och erhållen utdelning				
Erhållen utdelning	-	-	-	-
Erhållen ränta	-	32	-	-
Erlagd ränta	-27 941	-18 419	-	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:				
Upplupen räntekostnad	830	1 629	-	-
Periodiserad låneavgift	1 287	1 142	-	-
Övrigt	-117	-	-	-
Summa	2 000	2 771	-	-
Förvärv av tillgångar via dotterföretag				
<i>Samtliga årets förvärv av aktier i dotterföretag har klassificerats som tillgångsförvärv</i>				
Förvaltningsfastigheter	-406 000	-840 763	-	-
Uppskjuten skattefordran	-	-1 281	-	-
Andra långfristiga fordringar	-	-224	-	-
Rörelsefordringar	-79 927	-15 166	-	-
Likvida medel	-754	-200	-	-
Uppskjutna skatteskulder	-	1 396	-	-
Långfristiga skulder	176 546	-	-	-
Skulder till koncernföretag	-	263 317	-	-
Kortfristiga rörelseskulder	80 582	14 809	-	-
Summa nettotillgångar	-229 553	-578 111	-	-
Lösen Lån	- 176 546	-263 317	-	-
Förvärvskostnader	-655	-7 522	-	-
Avgår: Säljarreverser och ej reglerad köpeskilling	170 000	10 874	-	-
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	754	200	-	-
Påverkan på likvida medel	-236 000	-837 876	-	-
Försäljning av tillgångar via dotterföretag				
Nettolikviden bestod av följande poster:				
Förvaltningsfastigheter	-	2 675	-	-
Summa nettotillgångar	-	2 675	-	-
Påverkan på likvida medel	-	2 675	-	-

Not 21 Avstämning av räntebärande skulder

tkr	1 jan	Kassaflöde	Periodiserad lånekostnad	31 dec	1 jan	Kassaflöde	Periodiserad lånekostnad	31 dec
	2021			2021	2020			2020
Koncernen								
Långfristiga räntebärande skulder	839 844	296 660	-5 876	1 130 628	354 838	490 800	-5 794	839 844

Not 22 Finansiella tillgångar och skulder

tkr	Finansiella tillgångar värderat till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella skulder värderade till verkligt värde		Finansiella skulder värderat till upplupet anskaffnings- värde	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Koncernen						
Kundfordringar	14 494	6 232	-	-	-	-
Övriga fordringar	6 262	5 440	-	-	-	-
Likvida medel	26 803	28 897	-	-	-	-
Räntebärande skulder	-	-	-	-	-1 130 628	-839 844
Leverantörsskulder	-	-	-	-	-3 197	-6 062
Övriga skulder	-	-	-	-	-212 411	-70 049
Summa	47 560	40 568	-	-	-1 346 236	-915 955
Moderbolaget						
Fordringar hos koncernföretag	628 924	505 152	-	-	-	-
Likvida medel	15 588	12 711	-	-	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-	-	-479	-
Övriga skulder	-	-	-	-	-30 865	-1 207
Summa	644 512	517 863	-	-	-31 344	-1 207

Not 23 Beräkning av resultat per aktie

	31 dec 2021	31 dec 2020
Resultat per aktie före och efter utspädning		
Årets resultat tillika årets totalresultat	194 759	47 562
Genomsnittligt utestående aktier före och efter utspädning	7 486 695	5 850 000
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	26,01	8,13

Per den 31 december omfattade det registrerade aktiekapitalet 7 557 856 aktier (5 850 000) med ett kvotvärde på 1 kr (1). Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare uppgående till 194,8 Mkr (47,6). Detta delas med det vägda antalet aktier vid tillfället 7 486 695 (5 850 000). Något innehav utan bestämmande inflytande i koncernen föreligger ej.

Not 24 Händelser efter balansdagen

Efter räkenskapsårets utgång har bolaget genomfört flertalet förvärv av nya fastigheter. Det första förvärvet avser fem stycken flerbostadsfastigheter. Fastigheterna ligger i Stockholm, Uppsala och Örebro med ett totalt fastighetsvärde om 376 mkr. I samband med affären har bolaget genomfört en riktad nyemission om 145 mkr. Det andra förvärvet avser en portfölj med fem stycken bostadsfastigheter i Södertälje med en total area för ett totalt fastighetsvärde om 1 150 mkr. I samband med affären genomfördes en riktad emission om 281 mkr. Efter balansdagen har krig brutit ut i Ukraina och bolaget bedömer att det eventuellt kan påverka verksamheten i en viss omfattning i form av höjda energipriser.

I början av mars anställdes en ny CFO, Per Gebenius, som kommer ansluta till bolaget inom kort.

Not 25 Transaktioner med närstående**Mellanhavanden med närstående**

tkr	Fordringar		Skulder	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Moderbolaget				
Dotterföretag	628 924	505 152	–	–

Styrelsens ordförande Jonas Blomquist har via MAQS Advokatbyrå i Malmö Kommanditbolag fakturerat bolaget 1,5 mkr (0,0) för juridiska konsultationer. En av de större aktieägarna Celon Förvaltning AB har fakturerat bolaget 2,8 mkr (0,0) för konsultationer rörande fastighetsutveckling, förvaltning samt genom dess dotterbolag Celon Entreprenad AB 9,0 mkr (0,0) för byggtjänster. Samtliga transaktioner med närstående har ingåtts på marknadsmässiga grunder och till marknadsmässiga villkor.

Not 26 Förslag till vinstdisposition**Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel**

Överkursfond	657 998
Balanserat resultat	–963
Årets resultat	3 163
Kronor	660 198
Utdelning till aktieägarna	30 685
Balanseras i ny räkning	629 513
Kronor	660 198

Styrelsens och VDs undertecknande

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jonas Blomquist
Ordförande

Dan Törnsten
Tf VD, styrelseledamot

Dan Mangell
Styrelseledamot

Anders Ilstam
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har angivits den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Jonas Bergström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Mofast AB (Publ), org.nr 559124-6052

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Mofast AB (Publ) för år 1 januari 2021 – 31 december 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 28–51 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 22 mars 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–27. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och

att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den

väsentliga osäkerhetsfaktor eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Mofast AB (Publ) för år 1 januari 2021 – 31 december 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så

att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Örebro den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Jonas Bergström
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Tkr	2021	2020
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Antal Fastigheter	75	67
Fastigheternas marknadsvärde	2 192 100	1 463 500
Uthyrningsbar area kvm	83 804	75 553
Samhällsfastigheter	75 553	75 553
Bostadsfastigheter	8 251	0
Hysesintäkter per m ² , kr	1 331	1 147
Samhällsfastigheter	1320	1 147
Bostadsfastigheter	1432	0
Fastighetskostnader per m ² , kr	477	344
Samhällsfastigheter	468	344
Bostadsfastigheter	564	0
Driftnetto per m ² , kr	854	803
Samhällsfastigheter	852	803
Bostadsfastigheter	868	0
Finansiella nyckeltal		
Hysesintäkter	111 541	86 675
Driftnetto	71 540	60 658
Förvaltningsresultat	5 214	18 333
Soliditet	40,9	39,3
Belåningsgrad, %	51,6	58,7
Ränteteckningsgrad, ggr	1,60	1,87
Långsiktigt substansvärde	1 021 100	628 051
Aktierelaterade nyckeltal		
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	26,01	8,13
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,11	3,13
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	135,10	107,36
Antal utestående aktier, st	7 557 856	5 850 000

Definition av nyckeltal

Nyckeltal	Definition
Soliditet	Eget kapital dividerat med balansomslutningen.
Belåningsgrad	Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde.
Räntetäckningsgrad	Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	Eget kapital med återläggning för derivat och uppskjuten skatt.
Fastighet	Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.
Förvaltningsresultat	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.
Fastigheternas marknadsvärde	Fastigheternas marknadsvärde enligt senast genomförd värdering av oberoende värderingsinstitut.
Resultat per aktie	Resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.
Förvaltningsresultat per aktie	Förvaltningsresultat i relation till antal utestående aktier.
Långsiktigt substansvärde per aktie	Långsiktigt substansvärde i relation till antal utestående aktier.
Samhällsfastighet	Fastighet som brukad till övervägande del av skattefinansierad verksamhet.
Bostadsfastigheter	Fastighet som till övervägande del används till bostäder.
Övriga fastigheter	Fastigheter som ej räknas som varken samhällsfastigheter eller bostadsfastigheter.

Övrig information

För ytterligare information

Tf VD Dan Törnsten 070-855 75 50.

Kommande informationstillfällen

Årsredovisning 2021	31 mars 2022
Bolagsstämma	21 april 2022
Delårsrapport Q1	25 maj 2022
Delårsrapport Q2	24 augusti 2022
Delårsrapport Q3	15 november 2022
Bokslutskommuniké 2022	15 februari 2023
Årsredovisning 2022	31 mars 2023
Årsstämma	17 maj 2023

mofast