

Delårsrapport

2020-01-01 – 2020-03-31

Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ)

559124-6052

MÄLARDALENS OMSORGSFASTIGHETER HOLDING AB (PUBL) I KORTHET

Mälardalens Omsorgsfastigheter är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar en samhällsfastighetsportfölj i Sverige. Portföljen omfattar idag ca 75 700 kvadratmeter, fördelat på 67 fastigheter. Huvudvikten av fastigheterna är 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 och omsorg.

Bolagets VD är Mattias Bülow och bolaget förvaltas av Kvastå AM AB samt Real Value Management Nordic AB.

JANUARI – MARS 2020

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 13,8 (0,0) miljoner kronor
- Driftnettot under perioden uppgick till 11,8 (0,0) miljoner kronor
- Periodens resultat före skatt uppgick till 9,5 (0,0) miljoner kronor.

VD-KOMMENTAR

Koncernens resultat och verksamhet har utvecklats enligt plan och bedrivs i beslutad inriktning.

Covid-19 har i skrivande stund endast haft en begränsad påverkan på bolaget primärt genom att en mindre andel (under 3 %) av hyresvärdet inom beståndet fått en negativ påverkan på omsättning och betalningsförmåga. Ledning och styrelse följer noggrant utvecklingen framåt avseende Covid-19.

Påverkan kan komma att ske på periodens resultat med anledning av att kvartalsrapporten tagits fram med stöd av preliminär proforma för förvärvad portfölj som tillträtts 2020-03-03. Slutlig avräkning från SBB kommer att erhållas under Q2 och i enlighet med tecknat avtal skall parterna under Q2 fastslå slutlig proforma samt köpeskillingsberäkning innebärande att detta kan ge avvikelser mot presenterat kvartal 2020-01-01 till och med 2020-03-31.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

- Efter bemyndigande från extrastämman har styrelsen beslutat om en riktad nyemission av 3,85 miljoner aktier och teckningskursen har fastställts till 100 kronor. Bolaget har härefter framgångsrikt genomfört denna riktade nyemission, vilken tillfört 385 miljoner kronor före emissionskostnader.
- Bolaget meddelade i december 2019 att det avtalat om att indirekt förvärva 43 fastigheter från ett dotterbolag till SBB och att betalning delvis skulle erläggas med likvid från den riktade nyemissionen av aktier. Tillträde av fastigheterna har skett 2020-03-03.
- Avtal för fastighetsförsäkring för tillkommande portfölj har tecknats med RiskPoint (Lloyds) efter upphandling av Bolinder & co. Avtalet har samma löptid som försäkringen för befintlig MoFast-portfölj för att möjliggöra gemensam upphandling under 2021.
- Avtal tecknat med Triennium gällande drift och skötsel utav merparten av de tillkommande fastigheterna. Tre regionala driftoperatörer kvarstår, delvis på grund av att befintliga driftavtal följde med i förvärvet. Dessa är PA-bygg (Värmland), PLL Bygg (Göteborgsregionen) och NODAF (Särna).
- Under perioden har en hyresförhandling genomförts med nya avtalsvillkor som följd. Genomsnittlig hyreshöjning uppgår till 29 %.

- Bygglövsprocess för förskola inom fastigheten Brödspaden 6 är påbörjad och diskussioner med tänkbara hyresgäster pågår.
- Under perioden har en fastighet frånträtts: Fastigheten Brandliljan 5, där en koncernmässig vinst inkluderande uppskjuten skatt summerade till 692 012 kr. I samband med försäljningen gjordes en delamortering av lånet på 1 408 000 kr till Storebrand.
- Stockholms Läns Landsting har sagt upp ett av två lokalhyresavtal inom fastigheten Bysten 1 på motsvarande 270 kvm (tot. uthyrbar area är 1,055 kvm). Avtalet är giltigt tom 2021-09-30.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Till samarbetspartner för ekonomisk struktur och erforderligt fastighetssystem har MoFast valt PrimeQ och systemet Vitec i syfte att understödja och effektivisera bolagets ekonomistyrning.
- Efter periodens utgång har två hyresförhandlingar genomförts med nya avtalsvillkor som följd. Genomsnittlig hyreshöjning uppgår till 26 %.
- Utestående BTA från nyemissionen har efter periodens utgång konverterats till aktier innebärande att det totala antalet aktier med rätt till utdelning utökats från 2 000 000 aktier till 5 850 000 aktier.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	2020	2019	2020	2019
	Jan-Mars	Jan-Mars	Ack Jan-Dec	Ack Jan - Dec
Hysesintäkter	13 771	-	13 771	18 762
Driftnetto	11 846	-	11 846	16 068
Förvaltningsresultat	4 277	-	4 277	5 593
Antal fastigheter	67	-	67	25
Fastigheternas marknadsvärde	1 426 300	-	1 426 300	574 200
Belåningsgrad, %	59,4	-	59,4	62,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,08	-	2,08	1,97
Soliditet, %	39,1	-	39,1	36,1
Resultat per aktie, kr	1,05	-	1,05	10,65
EPRA NAV per aktie, kr	104,26	-	104,26	116,57
Antal utestående aktier, st	5 850 000	-	5 850 000	2 000 000

Koncernen var vilande fram till fastigheterna förvärvades den 4 juni 2019.

FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens resultat har utvecklats som förväntat och koncernens verksamhet bedrivs i oförändrad inriktning.

FASTIGHETERNA

Beståndet omfattar ca 75 734 kvm uthyrbara area fördelat på 67 samhällsfastigheter.

FASTIGHETSVÄRDERINGAR

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Marknadsvärdet uppgår per 31 mars 2020 till 1 426 300 tkr. Värdeförändringen under första kvartalet uppgår till 5 202 tkr och redovisas som realiserad värdeförändring i resultaträkningen. Ny fastighetsvärdering kommer att ske kvartalsvis under 2020 för bolagets fastighetsbestånd.

FINANSIERING

Den 30 januari 2020 beslutade bolaget om en nyemission vilket tillförde bolaget 385 miljoner kronor. I samband med bolagets förvärv av tillkommande fastighetsbestånd den 3 mars 2020 upptog dotterbolaget Mälardalens Omsorgsfastigheter Invest II AB ett lån om 490,8 miljoner kronor.

ANSTÄLLDA

Koncernen har inte haft några anställda under perioden. Koncernen förvaltas av Kvastå AM AB samt REAL Value Management Nordic AB.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolaget har inte haft några transaktioner med närstående.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Risk för koncernen involverar risk för vakanser till följd av hyresgästernas uppsägning av befintliga hyresavtal.

Bedömningen av verkligt värde på förvaltningsfastigheterna baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfria ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar om framtiden och är därmed osäkra.

Den 1 januari 2019 trädde de nya reglerna avseende ränteavdragsbegränsningar i kraft. Det innebär en avdragsrätt om 30 % av skattemässigt EBITDA och en sänkning av bolagsskatten från 22 % till 20,6 %. Sänkningen av bolagsskatten sker i två steg där sänkningen de två första åren, 2019 och 2020, är till 21,4%. Maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av på koncernnivå är 5 000 tkr. De nya ränteavdragsbegränsningarna ej haft någon påverkan på resultatet under perioden men kommer beaktas i samband med bokslutsarbete under 2020.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2020	2019	2020	2019
	Jan-Mars	Jan-Mars	Ack Jan- Dec	Ack Jan - Dec
Hysesintäkter	13 771	-	13 771	18 762
Fastighetskostnader	-1 926	-	-1 926	-2 693
Driftnetto	11 846	-	11 846	16 068
Central administration	-3 502	-	-3 502	-4 455
Finansiella intäkter	-	-	-	1
Finansiella kostnader	-4 009	-	-4 009	-5 889
Nytttranderättskostnader, tomträtter	-57	-	-57	-132
Förvaltningsresultat	4 277	-	4 277	5 593
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	5 202	-	5 202	27 410
Resultat före skatt	9 479	-	9 479	33 003
Uppskjuten skatt	-3 325	-	-3 325	-10 599
Aktuell skatt	5	-	5	-1 101
Periodens resultat	6 159	-	6 159	21 303

Koncernen var vilande fram till fastigheterna förvärvades den 4 juni 2019.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2020-03-31	2019-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 426 300	574 200
Nyttjanderättstillgång, tomträtter	7 186	7 186
Uppskjutna skattefordringar	1 212	1 211
Summa anläggningstillgångar	1 434 698	582 596
Kundfordringar	1 387	7 602
Skattefordringar	651	-
Övriga kortfristiga fordringar	14 948	1 259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	785	629
Likvida medel	68 737	21 096
Summa omsättningstillgångar	86 507	30 586
SUMMA TILLGÅNGAR	1 521 204	613 182
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	5 850	2 000
Övrigt tillskjutet kapital	561 150	198 000
Balanserade vinstmedel	21 303	11 400
Periodens resultat	6 159	9 903
SUMMA EGET KAPITAL	594 462	221 303
Uppskjuten skatteskuld	15 480	11 841
Räntebärande skulder	838 976	354 838
Leasingskuld, tomträtter	7 186	7 186
Summa långfristiga skulder	861 642	373 865
Leverantörsskulder	3 613	685
Aktuell skatteskuld	-	1 924
Övriga kortfristiga skulder	46 319	4 052
Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	15 169	11 354
Summa kortfristiga skulder	65 101	18 015
Summa skulder	926 743	391 880
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 521 204	613 182

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

	2020	2019	2020	2019
<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan-Mars	Jan-Mars	Ack Jan - Dec	Ack Jan - Dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	4 277	-	4 277	5 593
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 930	-	1 930	954
Betald inkomstskatt	-915	-	-915	498
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	5 292	-	5 292	7 045
Förändringar i rörelsekapital				
Förändring av rörelsefordringar	-3 658	-	-3 658	2 330
Förändring av rörelseskulder	18 723	-	18 723	1 985
Kassaflöde från den löpande verksamheten	20 357	-	20 357	11 361
Investeringsverksamheten				
Investering i förvaltningsfastigheter	-1 284	-	-1 284	-1 033
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-825 070	-	-825 070	-543 831
Försäljning av förvaltningsfastigheter	2 675	-	2 675	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-823 679	-	-823 679	-544 864
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	367 000	-	367 000	200 000
Upptagna lån	485 371	-	485 371	354 600
Amortering och lösen av lån	-1 408	-	-1 408	554 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	850 963	-	850 963	554 600
Periodens kassaflöde	47 641	-	47 641	21 096
Likvida medel vid årets ingång	21 096	-	21 096	-
Likvida medel vid periodens utgång	68 737	-	68 737	21 096

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2020	2019	2020	2019
	Jan-Mars	Jan-Mars	Ack Jan-Dec	Ack Jan - Dec
Nettoomsättning	-	-	-	-
Övriga externa kostnader	-1 225	-	-1 225	-2 149
Rörelseresultat	-1 225	-	-1 225	-2 149
Finansiella intäkter	-	-	-	-
Finansiella kostnader	-5	-	-5	-10
Resultat före skatt	-1 230	-	-1 230	-2 160
Skatt	-	-	-	462
Periodens resultat	-1 230	-	-1 230	-1 698

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2020-03-31	2019-12-31
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	14 639	14 614
Fordringar hos dotterbolag	491 887	165 376
Uppskjutna skattefordringar	462	462
Summa anläggningstillgångar	506 988	180 452
Övriga kortfristiga fordringar	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	3
Likvida medel	58 883	19 425
Summa omsättningstillgångar	58 884	19 429
SUMMA TILLGÅNGAR	565 873	199 880
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	3 850	2 000
Övrigt tillskjutet kapital	561 150	198 000
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	-2 928	-1 698
SUMMA EGET KAPITAL	562 072	198 302
Leverantörsskulder	139	1
Övriga kortfristiga skulder	550	1 027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 111	-
Summa kortfristiga skulder	1 800	1 578
Summa skulder	1 800	1 578
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	563 873	199 880

ALLMÄN INFORMATION

Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ), med organisationsnummer 559124-6052, är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är c/o Kvalitena AM AB, Strandvägen 5 A, 114 51 Stockholm. Bolagets och dotterbolagets verksamhet omfattar att äga och förvalta 67 samhällsfastigheter.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS sådana de antagits av EU). Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

IFRS 16 Leasing tillämpas från den 1 januari 2019 och ersätter IAS 17. Enligt den nya standarden ska samtliga leasingkontrakt redovisas i balansräkningen med undantag för kontrakt kortare än 12 månader eller av mindre belopp. IFRS 16 Leasing kommer att påverka koncernens resultat och ställning då fastighetsportföljen omfattar två tomträtter med vidhängande tomträttsavtal. En beräknad leasingskuld tas upp på balansräkningens skuldsida. En motsvarande nyttjanderättstillgång är upptagen på tillgångssidan i balansräkningen. Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad. Förvaltningsresultatet påverkas därmed inte.

Bolaget publicerar fem rapporter årligen. Två kvartalsrapporter, halvårsrapport, bokslutskommuniké samt årsredovisning.

REVISION

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

DEFINITIONER

Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med antal utestående aktier

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader

Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen

EPRA NAV per aktie

Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier.

STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Delårsrapporten för Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ) godkändes av styrelsen den 19 maj 2020.

Stockholm den 19 maj 2020.
Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ)
559124-6052

Peter Bredelius
Styrelseordförande

Eric Fischbein
Styrelseledamot

Dan Törnsten
Styrelseledamot

Mats Brage
Styrelseledamot

Mattias Bülow
Verkställande director

INFORMATION OM MAR

Denna information är sådan information som Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 19 maj 2020.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2020-08-31 Halvårsrapport perioden 2020-01-01 – 2020-06-30

YTTERLIGARE INFORMATION

För ytterligare information, vänligen kontakta:
Mattias Bülow, verkställande direktör
Mail: mattias@realvm.se
Tel: +46 8 707-450 160

Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ)
c/o Kvalitena AM AB
Strandvägen 5 A
114 51 Stockholm

Organisationsnummer: 559124-6052
Hemsida: www.mofastab.se