

# Delårsrapport

2019-01-01 – 2019-09-30

---

Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ)  
559124-6052

## **MÄLARDALENS OMSORGSFASTIGHETER HOLDING AB (PUBL) I KORTHET**

Mälardalens Omsorgsfastigheter AB (publ) har sedan den 4 juni 2019 ägt och förvaltat en portfölj med 25 samhällsfastigheter varav huvuddelen är så kallade LSS-boenden. Merparten av fastigheterna är belägna i Mälardalen med koncentration i Storstockholm. Innan förvärvet bedrev bolaget ingen verksamhet.

Bolagets VD är Mattias Bülow och bolaget förvaltas av Kvastå AM AB.

### **JANUARI – SEPTEMBER 2019**

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 10,4 (0,0) miljoner kronor
- Driftnettot under perioden uppgick till 9,3 (0,0) miljoner kronor
- Periodens resultat före skatt uppgick till 10,1 (0,0) miljoner kronor.

### **VD-KOMMENTAR**

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

### **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN**

- Den 8 april 2019 bytte bolaget namn från Ingelsta Retail Invest Holding AB (publ) till Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ)
- Den 3 juni 2019 genomförde bolaget en nyemission vilket tillförde bolaget 200 miljoner kronor. Efter emissionen uppgår antalet aktier till 2 000 000 stycken
- Den 4 juni 2019 förvärvade bolaget genom bolagsförvärv en portfölj med 25 samhällsfastigheter. Uthyrbar yta uppgår till ca 16 700 kvm och är i huvudsak uthyrd till LLS-boenden, förskolor och vårdmottagningar
- I samband med bolagets förvärv av nuvarande fastighetsbestånd den 4 juni 2019 upptog dotterbolaget Mälardalens Omsorgsfastigheter Invest AB ett lån om 357,5 miljoner kronor
- Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ) noterades på Spotlight Stock Market den 17 juni 2019
- Under tredje kvartalet 2019 har samtliga koncernens bolag fusionerats med dotterbolaget Mälardalens Omsorgsfastigheter Invest AB
- Tre hyresavtal har omförhandlats med en hyresökning på 447 tkr motsvarande genomsnittlig ökning på 31 procent och en WAULT på 6,5
- Stockholms Län Landsting har sagt upp ett av två hyresavtal av lokal i fastigheten Bysten 1 motsvarande 270 kvm (total uthyrbara area är 1 055 kvm). Avtalet är giltigt tom 2021-09-30.

### **VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG**

- Ett nytt avtal har tecknats med Triennium Gruppen för teknisk förvaltning av samtliga fastigheter. Avtalad ersättning ligger något under budgeterad kostnad per kvm.

## FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	2019	2019
	Juli - sept	Jan – sept*
Hysesintäkter	7 982	10 379
Driftnetto	7 111	9 304
Förvaltningsresultat	3 528	4 008
Antal fastigheter	25	25
Fastigheternas bokförda värde	559 533	559 533
Resultat per aktie, kr	4,8	5,0
Antal utestående aktier, st	2 000 000	2 000 000
Belåningsgrad, %	63,9	63,9
Räntetäckningsgrad, %	240,8	224,6
Soliditet, %	35,3	35,3
EPRA NAV per aktie, kr	108,1	108,1

\* 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 16 700 kvm uthyrbara area fördelat på 25 samhällsfastigheter.

### FASTIGHETSVÄRDERINGAR

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Marknadsvärdet uppgår per den 30 september 2019 till 559 533 tkr. Värdeförändringen för perioden uppgår till 12 800 tkr och redovisas som orealiserad värdeförändring i resultaträkningen. Ny fastighetsvärdering kommer att ske den 31 december för bolagets fastighetsbestånd.

### FINANSIERING

Den 3 juni 2019 genomförde bolaget en nyemission vilket tillförde bolaget 200 miljoner kronor. I samband med bolagets förvärv av nuvarande fastighetsbestånd den 4 juni 2019 upptog dotterbolaget Mälardalens Omsorgsfastigheter Invest AB ett lån om 357,5 miljoner kronor.

### ANSTÄLLDA

Koncernen har inte haft några anställda under perioden. Koncernen förvaltas av Kvastå AM 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 riskfriränta 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. Med nuvarande ränteläge har de nya ränteavdragsbegränsningarna inte haft en betydande påverkan på resultatet under perioden.

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT**

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Juli - sept</b>	<b>Juli - sept</b>	<b>Jan – sept*</b>	<b>Jan - sept</b>
Hysesintäkter	7 982	-	10 379	-
Fastighetskostnader	-872	-	-1 075	-
<b>Driftnetto</b>	<b>7 111</b>	<b>0</b>	<b>9 304</b>	<b>0</b>
Central administration	-979	-	-1 946	-
Finansiella intäkter	0	-	0	-
Finansiella kostnader	-2 546	-	-3 276	-
Nyttjanderättskostnader, tomträtter	-57	-	-74	-
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>3 528</b>	<b>0</b>	<b>4 008</b>	<b>0</b>
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	12 828	-	12 828	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>16 356</b>	<b>0</b>	<b>16 836</b>	<b>0</b>
Uppskjuten skatt	-6 030	-	-6 030	-
Aktuell skatt	-753	-	-753	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>9 573</b>	<b>0</b>	<b>10 053</b>	<b>0</b>

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

**BALANSRÄKNING, KONCERNEN**

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>2019-09-30</b>	<b>2018-09-30</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	559 533	-	-
Nyttjanderättstillgång, tomträtter	7 186	-	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>566 718</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kundfordringar	7 747	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	1 676	500	500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	609	-	-
Likvida medel	18 072	-	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>28 105</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>594 823</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Aktiekapital	2 000	500	500
Övrigt tillskjutet kapital	198 000	-	-
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	10 053	0	0
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>210 053</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Uppskjuten skatteskuld	6 061	-	-
Räntebärande skulder	354 735	-	-
Leasingskuld, tomträtter	7 186	-	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>367 981</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Leverantörsskulder	593	-	-
Aktuell skatteskuld	955	-	-
Övriga kortfristiga skulder	5 429	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 811	-	-
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>16 789</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>384 769</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>594 823</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**KASSAFLÖDESANALYS, KONCERNEN**

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2018</b>
	<b>jan - sept</b>	<b>jan - sept</b>	<b>jan - dec</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat	4 008	-	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	851	-	-
Betald inkomstskatt	-123	-	-
	<b>4 736</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b><i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i></b>			
Förändring av rörelsefordringar	1 788	-	-
Förändring av rörelseskulder	1 727	-	-
	<b>8 251</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b><i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i></b>			
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investering i förvaltningsfastigheter	-1 033	-	-
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-543 746	-	-
	<b>-544 779</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission	200 000	-	-
Upptagna lån	354 600	-	-
	<b>554 600</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>18 072</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Likvida medel vid årets ingång	0	0	0
Periodens kassaflöde	18 072	0	0
<b>Likvida medel vid periodens utgång</b>	<b>18 072</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>Juli - sept</b>	<b>Juli - sept</b>	<b>Jan - sept</b>	<b>Jan - sept</b>
Nettoomsättning	-	-	-	-
Övriga externa kostnader	-156	-	-919	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-156</b>	<b>0</b>	<b>-919</b>	<b>0</b>
Finansiella intäkter	-	-	-	-
Finansiella kostnader	-2	-	-2	0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-158</b>	<b>0</b>	<b>-921</b>	<b>0</b>
Skatt	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-158</b>	<b>0</b>	<b>-921</b>	<b>0</b>

**MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING**

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>2019-09-30</b>	<b>2018-09-30</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
Andelar i dotterbolag	14 614	50	50
Fordringar hos dotterbolag	167 063	-	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>181 677</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Övriga kortfristiga fordringar	-	500	500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81	-	-
Likvida medel	17 871	-	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>17 952</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>199 629</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Aktiekapital	2 000	500	500
Övrigt tillskjutet kapital	198 000	-	-
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	-921	0	0
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>199 079</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Övriga kortfristiga skulder	550	50	50
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>550</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>550</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>199 629</b>	<b>550</b>	<b>550</b>



## 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 25 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 balansföras 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 företagens 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 25 november 2019.

Stockholm den 25 november 2019  
Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ)  
559124-6052

Peter Bredelius  
*Styrelseordförande*

Eric Fischbein  
*Styrelseledamot*

Josephine Björkman  
*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 25 november 2019.

## KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2020-02-20	Bokslutskommuniké
2020-03-25	Årsstämma

## YTTERLIGARE INFORMATION

För ytterligare information, vänligen kontakta:  
Mattias Bülow, verkställande direktör  
Mail: [mattias@realvm.se](mailto: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](http://www.mofastab.se)