

Styrelsen och verkställande direktören för  
**Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ)**  
Org nr 559124-6052

får härmed avge

# Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2019 - 31 december 2019

| <b>Innehåll:</b>   | <b>sida</b> |
|--|-------------|
| Förvaltningsberättelse   | 2           |
| Koncernens resultaträkning   | 5           |
| Koncernens balansräkning   | 6           |
| Koncernens rapport över förändringar i eget kapital                    | 7           |
| Koncernens rapport över kassaflöde                                     | 8           |
| Moderbolagets resultaträkning  | 9           |
| Moderbolagets balansräkning  | 10          |
| Moderbolagets förändringar i eget kapital                              | 11          |
| Moderbolagets kassaflödesanalys  | 12          |
| Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer | 13          |
| Underskrifter  | 24          |



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
2FCF6CCB70454C9AA01FFC8E32560079

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören i Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ) "MoFast" eller "Bolaget", org. nr 559124-6052, med säte i Stockholm, Sverige avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget avseende räkenskapsåret 2019--01-01 – 2019-12-31. Årsredovisningen är upprättad i tusentals kronor där inte annat anges.

### Verksamheten

MoFast är ett publikt fastighetsbolag som sedan 2019-06-04 äger och förvaltar en fastighetsportfölj i Mälardalen. Portföljen omfattar per årsskiftet ca 16 700 kvadratmeter, fördelat på 25 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.

MoFast:s affärsidé är att förvärva, förvalta och utveckla fastigheter med denna profil primärt. Affärsidén baseras på ett långsiktigt investeringsperspektiv, stor kunskap av aklivt ägande och entreprenörskap, finansiell styrka samt ett omfattande nätverk. Samtliga innehav innehas med målsättningen att skapa en långsiktigt hög riskjusterad totalavkastning.

### Moderbolaget

Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB:s verksamhet utgörs av förvaltning av Bolagets dotterbolag.

### Innehav

MoFast:s innehav utgörs av det fastighetsägande dotterbolaget Mälardalens Omsorgsfastigheter Invest AB.

### Finansiering

MoFast:s verksamhet finansieras med eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Den 31 december 2019 uppgick koncernens egna kapital till 221,3 Mkr. Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 354,8 Mkr. I enlighet med bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 2,7 Mkr av de räntebärande skulderna redovisats som periodiserade låneavgifter. Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 357,5 Mkr. Redovisade räntebärande skulder utgörs av skuld till kreditinstitut. Per 2019-12-31 utgörs koncernens räntebärande lån av ett säkerställt lån med en fast räntesats om 2,67 % och en löptid på 7 år till 2026-06-04.

### Resultatutveckling

Under det första verksamhetsåret uppgick hyresintäkterna till 18,8 Mkr och fastighetskostnaderna till 2,7 Mkr vilket medförde ett driftnetto om 16,1 Mkr. Förvaltningsresultatet uppgick till 5,6 Mkr. Resultatet före skatt uppgick till 33,0 Mkr.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 8 april 2019 bytte bolaget namn från Ingelsta Retail Invest Holding AB (publ) till Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB.

Den 3 juni 2019 genomförde bolaget en nyemission vilket tillförde bolaget 200 miljoner kronor. Efter emissionen uppgår antalet aktier till 2 000 000.

Den 4 juni 2019 förvärvade bolaget genom bolagsförvärv en portfölj med 25 stycken samhällsfastigheter. Uthyrbar yta uppgår till ca 16 700 kvm och är i huvudsak uthyrd till LSS-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 för dessa avtal.

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.

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

Bolaget meddelade i december att det avtalat om att indirekt förvärva 43 fastigheter från ett dotterbolag till SBB och att betalning delvis skulle erläggas med likvid från en riktad nyemission av aktier.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Bolaget har sagt upp fyra hyresavtal för omförhandling under Q1 och Q2, 2020. Dessa fyra motsvarar 13,3% av den nuvarande totala hyresintäkten.

Under Q1 har tecknats ett blockavtal avseende samtliga fastighetsförsäkringar med fördelaktiga villkor för befintliga fastigheter.

Tre fuktskador som åtgärdas under Q1 till en uppskattad kostnad på ca 560 tkr.

Efter bemyndigande från extrastämman har styrelsen beslutat om en riktad nyemission av 3,85 miljoner aktier och teckningskursen har fastställts till 100 kronor.

Till följd av efterfrågan från investerare att delta i nyemissionen har säljaren i transaktionen, SBB, som i förväg åtagit sig att teckna



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
2FCF6CCB70454C9AA01FFC8E32560079

aktier för 33 miljoner kronor, på bolagets begäran accepterat att inte teckna några aktier i nyemissionen.

Bolaget har härefter framgångsrikt genomfört denna riktade nyemission, vilken tillfört 385 miljoner kronor före emissionskostnader. Fastigheterna har tillträtts under första kvartalet 2020.

#### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

MoFast:s 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 redovisningsstandarderna 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 MoFast:s 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 konjunktumnedgång kan leda till ökad vakansgrad men även till lägre hyresnivåer, vilket skulle komma att påverka resultat, kassaflöde och finansiella 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 MoFast:s verksamhet och är till sin natur förenat med viss osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgör riskerna bland annat framtida bortfall av hyresgäster, potentiell miljö-påverkan 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.

##### Covid-19

Bolaget följer utvecklingen avseende covid-19 löpande och håller en nära dialog med de verksamheter och hyresgäster som verkar inom lokalerna i bolagets fastighetsbestånd. Det kan inte uteslutas att detta i förlängningen kan få en negativ påverkan för bolaget genom uteblivna hyresinbetalningar samt förseningar i arbeten kopplade mot underhållsplan för kommande period.

#### Organisatoriska risker

MoFast har ingen egen organisation. All förvaltning och administration sköts av externa parter i enlighet med förvaltningsavtal.

#### Finansiering

MoFast:s verksamhet finansieras, förutom av eget kapital, av externt tillhandahållet kapital. Kapitalkostnaden utgör MoFast:s 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 MoFast:s kassaflöde, resultat och finansiella ställning. Med finansieringsrisk avses risken att upplåning uteblir eller endast kan genomföras till mindre fördelaktiga villkor. MoFast:s finansieringskostnad är beroende av förutsättningarna på räntemarknaden uppkommer en ränterisk.

#### Skatter

Förutsättningarna för MoFast:s verksamhet påverkas av förändringar i bolags- och fastighetsskatt liksom av andra statliga pålagor. Under de kommande åren förändras skattesatsen i Sverige liksom avdragsmöjligheten för räntekostnader. Det kan inte uteslutas att ytterligare förändringar sker i framtiden som kan komma påverka MoFast:s 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 | 2019  | 2018 |
|--|-------|------|
| Hyresintäkter                          | 18,8  | -    |
| Driftnetto                             | 16,1  | -    |
| Resultat före skatt                    | 33,0  | -    |
| Balansomslutning                       | 613,2 | -    |
| Soliditet (%)                          | 36,1  | -    |

  

| Moderbolagets finansiella utveckling, Mkr | 2019  | 2018 |
|---|-------|------|
| Resultat före skatt                       | -2,2  | -    |
| Balansomslutning                          | 199,9 | -    |
| Soliditet (%)                             | 99,2  | -    |



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
2FCF6CCB70454C9AA01FFC8E32560079

**Resultatdisposition (SEK)**

Till årsstämmans förfogande medel står:

|                |                    |
|----------------|--------------------|
| Överkursfond   | 198 000 000        |
| Årets resultat | -1 697 550         |
|                | <b>196 302 450</b> |

Styrelsen föreslår:

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| att till aktieägarna utdela | 41 212 500         |
| att i ny räkning balansera  | 155 089 950        |
|                             | <b>196 302 450</b> |

| <b>Avstämningsdagar för utdelning</b> | <b>Datum</b> | <b>Ant aktier</b> | <b>Kr/aktie</b> | <b>Totalt</b>     |
|---------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|-------------------|
| Befintliga aktier 2019-12-31          | 2020-04-03   | 2 000 000         | 5,25            | 10 500 000        |
| Befintliga aktier efter nyemission    | 2020-06-30   | 5 850 000         | 1,75            | 10 237 500        |
| Befintliga aktier efter nyemission    | 2020-09-30   | 5 850 000         | 1,75            | 10 237 500        |
| Befintliga aktier efter nyemission    | 2020-12-30   | 5 850 000         | 1,75            | 10 237 500        |
|                                       |              |                   |                 | <b>41 212 500</b> |



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
2FCF6CCB70454C9AA01FFC8E32560079

## Koncernens resultaträkning

| Tkr                                      | Not<br>1, 2, 3, 22, 24 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 | 2017-09-08<br>-2018-12-31 |
|--|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter                            | 4                      | 18 762                    | -                         |
| Fastighetskostnader                      | 5                      | -2 693                    | -                         |
| <b>Driftnetto</b>                        |                        | <b>16 068</b>             | <b>-</b>                  |
| Central administration                   | 7                      | -4 455                    | -                         |
| Finansiella intäkter                     |                        | 1                         | -                         |
| Finansiella kostnader                    | 8                      | -6 021                    | -                         |
| <b>Förvaltningsresultat</b>              |                        | <b>5 593</b>              | <b>-</b>                  |
| Värdetförändring förvaltningsfastigheter | 10                     | 27 410                    | -                         |
| <b>Resultat före skatt</b>               |                        | <b>33 003</b>             | <b>-</b>                  |
| Skatt på årets resultat                  | 9                      | -11 700                   | -                         |
| <b>Årets resultat</b>                    |                        | <b>21 303</b>             | <b>-</b>                  |

## Koncernens rapport över totalresultat

| Tkr                                 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 | 2017-09-08<br>-2018-12-31 |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årets resultat                      | 21 303                    | -                         |
| Övrigt totalresultat                | -                         | -                         |
| <b>Summa totalresultat för året</b> | <b>21 303</b>             | <b>-</b>                  |

Summa totalresultat för året hänförligt till:

|                                     |               |          |
|-------------------------------------|---------------|----------|
| Moderbolagets aktieägare            | 21 303        | -        |
| Innehav utan bestämmande inflytande | -             | -        |
| <b>Summa totalresultat för året</b> | <b>21 303</b> | <b>-</b> |



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID  
2FCF6CCB70454C9AA01FFC8E32560079

## Koncernens balansräkning

| Tkr  | Not             | 2019-12-31     | 2018-12-31 |
|--|-----------------|----------------|------------|
|  | 1, 2, 3, 22, 24 |                |            |
| <b>TILLGÅNGAR</b>  |                 |                |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                       |                 |                |            |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                            |                 |                |            |
| Förvaltningsfastigheter  | 10              | 574 200        | -          |
| Nyttjanderäitstillgångar   |                 | 7 186          | -          |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                           |                 |                |            |
| Uppskjuten skattefordran   | 17              | 1 211          | -          |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                 |                 | <b>582 596</b> | -          |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                       |                 |                |            |
| Kundfordringar   | 3               | 7 602          | -          |
| Övriga fordringar  |                 | 1 259          | -          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                       | 14              | 629            | -          |
| Likvida medel  |                 | 21 096         | -          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                 |                 | <b>30 586</b>  | -          |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |                 | <b>613 182</b> | -          |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                    |                 |                |            |
| <i>Eget kapital</i>  |                 |                |            |
| Aktiekapital   | 15              | 2 000          | -          |
| Övrigt tillskjutet kapital   |                 | 198 000        | -          |
| Övrigt kapital   |                 | 11 400         | -          |
| Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat                        |                 | 9 903          | -          |
| <b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b> |                 | <b>221 303</b> | -          |
| <i>Långfristiga skulder</i>  |                 |                |            |
| Räntebärande skulder   | 16, 21          | 354 838        | -          |
| Leasingskuld   |                 | 7 186          | -          |
| Uppskjuten skatteskuld   | 17              | 11 841         | -          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                                  |                 | <b>373 865</b> | -          |
| <i>Kortfristiga skulder</i>  |                 |                |            |
| Leverantörsskulder   |                 | 685            | -          |
| Skatteskulder  |                 | 1 924          | -          |
| Övriga skulder   |                 | 4 052          | -          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                       | 18              | 11 354         | -          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                                  |                 | <b>18 015</b>  | -          |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                              |                 | <b>613 182</b> | -          |

För information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 23.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
2FCF6CCB70454C9AA01FFC8E32560079

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

| Tkr   | Aktiekapital | Övrigt<br>tillskjutet<br>kapital | Balanserade<br>vinstmedel<br>inklusive<br>årets resultat | Eget kapital<br>hänförligt till<br>moder-<br>företagets<br>aktieägare | Innehavare<br>utan<br>bestämmande<br>inflytande | Totalt eget<br>kapital<br>hänförligt till<br>företagets<br>ägare |
|---|--------------|----------------------------------|--|---|---|--|
| <b>Bildande av bolag per 2017-09-08</b>                                     | 500          | -                                | -  | 50  | -   | 50   |
| <b>Utgående eget kapital per 2018-12-31</b>                                 | 500          | -                                | -  | 50  | -   | 50   |
| <b>Ingående eget kapital per 2019-01-01</b>                                 | 500          | -                                | -  | 50  | -   | 50   |
| Årets resultat  |              |                                  | 21 303   | 21 303  | -   | 21 303   |
| <b>Summa totalresultat för året</b>   | -            | -                                | 21 303   | 21 303  | -   | 21 303   |
| Nyemission  | 1 500        | 198 000                          | -  | 199 500   | -   | 199 500  |
| <b>Summa transaktioner med ägare<br/>redovisade direkt mot eget kapital</b> | 1 500        | 198 000                          | -  | 199 500   | -   | 199 500  |
| <b>Utgående eget kapital per 2019-12-31</b>                                 | 2 000        | 198 000                          | 21 303   | 220 853   | -   | 220 853  |



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
2FCF6CCB70454C9AA01FFC8E32560079

## Koncernens rapport över kassaflöde

| Tkr   | Not<br>20 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 | 2017-09-08<br>-2018-12-31 |
|---|-----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                       |           |                           |                           |
| Förvaltningsresultat  |           | 5 593                     | -                         |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                   |           | 954                       | -                         |
| Betald inkomstskatt   |           | 498                       | -                         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b> |           |                           |                           |
|   |           | 7 045                     | -                         |
| <b>Förändringar i rörelsekapital</b>  |           |                           |                           |
| Förändring av rörelsefordringar   |           | 2 330                     | -                         |
| Förändring av rörelseskulder  |           | 1 985                     | -                         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                       |           |                           |                           |
|   |           | 11 361                    | -                         |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |           |                           |                           |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter direkt eller via dotterföretag                     |           | -543 831                  | -                         |
| Investering i befintliga fastigheter  |           | -1 033                    | -                         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                       |           |                           |                           |
|   |           | -544 864                  | -                         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |           |                           |                           |
| Nyemission  |           | 200 000                   | -                         |
| Upptagna lån  |           | 357 500                   | -                         |
| Betalda lånekostnader   |           | -2 900                    | -                         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                      |           |                           |                           |
|   |           | 554 600                   | -                         |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |           |                           |                           |
| Likvida medel vid årets ingång  |           | 21 096                    | -                         |
| Likvida medel vid årets utgång  |           | -                         | -                         |
|   |           | 21 096                    | -                         |



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
2FCF6CCB70454C9AA01FFC8E32560079



## Moderbolagets resultaträkning

| Tkr  | Not         | 2019-01-01    | 2017-09-08  |
|--|-------------|---------------|-------------|
|  | 1, 2, 3, 24 | -2019-12-31   | -2018-12-31 |
| <i>Rörelsens intäkter</i>                  |             | -             | -           |
| <i>Rörelsens kostnader</i>                 |             |               |             |
| Övriga externa kostnader                   | 7           | -2 149        | -           |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |             | <b>-2 149</b> | <b>-</b>    |
| <i>Finansiella poster</i>                  |             |               |             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 8           | -10           | -           |
| <b>Resultat före skatt</b>                 |             | <b>-2 160</b> | <b>-</b>    |
| Skatt på årets resultat                    | 9           | 462           | -           |
| <b>Årets resultat</b>                      |             | <b>-1 698</b> | <b>-</b>    |

## Rapport över totalresultat

| Tkr                           | 2019-01-01    | 2017-09-08  |
|-------------------------------|---------------|-------------|
|                               | -2019-12-31   | -2018-12-31 |
| Årets resultat                | -1 698        | -           |
| Övrigt totalresultat          | -             | -           |
| <b>Totalresultat för året</b> | <b>-1 698</b> | <b>-</b>    |



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
2FCF6CCB70454C9AA01FFC8E32560079

## Moderbolagets balansräkning

| Tkr  | Not             | 2019-12-31     | 2018-12-31 |
|--|-----------------|----------------|------------|
|  | 1, 2, 3, 22, 24 |                |            |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |                 |                |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |                 |                |            |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |                 |                |            |
| Andelar i koncernföretag                     | 12              | 14 614         | 50         |
| Fordringar hos koncernföretag                | 13              | 165 376        | -          |
| Uppskjuten skattefordran                     | 17              | 462            | -          |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |                 | <b>180 452</b> | <b>50</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |                 |                |            |
| Övriga fordringar                            |                 | -              | 500        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14              | 3              | -          |
| Kassa och bank                               |                 | 19 425         | -          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |                 | <b>19 429</b>  | <b>500</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |                 | <b>199 880</b> | <b>550</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                 |                |            |
| <b>Eget kapital</b>                          |                 |                |            |
|  | 15              |                |            |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                 |                |            |
| Aktiekapital                                 |                 | 2 000          | 500        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |                 | <b>2 000</b>   | <b>500</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                 |                |            |
| Överkursfond                                 |                 | 198 000        | -          |
| Årets resultat                               |                 | -1 698         | -          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |                 | <b>196 302</b> | <b>-</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |                 | <b>198 302</b> | <b>500</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                 |                |            |
| Leverantörsskulder                           |                 | 1              | -          |
| Övriga skulder                               |                 | 550            | 50         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18              | 1 027          | -          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |                 | <b>1 578</b>   | <b>50</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |                 | <b>199 880</b> | <b>550</b> |

För information om moderbolagets ställda säkerheter och eventualförpliktelser se not 19.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID  
2FCF6CCB70454C9AA01FFC8E32560079

## Moderbolagets förändringar i eget kapital

Tkr

|                                    | Bundet eget kapital | Fritt eget kapital |                        |                   | Summa   |
|------------------------------------|---------------------|--------------------|------------------------|-------------------|---------|
|                                    | Aktie-<br>kapital   | Överkurs-<br>fond  | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |         |
| Bildande av bolag 2017-09-08       | 500                 | -                  | -                      | -                 | 500     |
| Belopp vid årets utgång 2018-12-31 | 500                 | -                  | -                      | -                 | 500     |
| Belopp vid årets ingång 2019-01-01 | 500                 | -                  | -                      | -                 | 500     |
| Nyemission                         | 1 500               | 198 000            |                        |                   | 199 500 |
| Årets resultat                     |                     |                    |                        | -1 698            | -1 698  |
| Belopp vid årets utgång 2019-12-31 | 2 000               | 198 000            |                        | -1 698            | 198 302 |



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
2FCF6CCB70454C9AA01FFC8E32560079

## Moderbolagets kassaflödesanalys

| Tkr   | Not<br>20 | 2018-01-01<br>-2018-12-31 | 2016-12-07<br>-2017-12-31 |
|---|-----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                       |           |                           |                           |
| Resultat före skatt   |           | -2 160                    | -                         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b> |           | <b>-2 160</b>             | <b>-</b>                  |
| <b>Förändringar i rörelsekapital</b>  |           |                           |                           |
| Förändring av rörelsefordringar   |           | -3                        | -                         |
| Förändring av rörelseskulder  |           | 1 528                     | -                         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                       |           | <b>-635</b>               | <b>-</b>                  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |           |                           |                           |
| Förvärvskostnader för dotterföretag   |           | -14 564                   | -                         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                       |           | <b>-14 564</b>            | <b>-</b>                  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |           |                           |                           |
| Nyemission  |           | 200 000                   | -                         |
| Utlåning till koncernföretag  |           | -165 376                  | -                         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                      |           | <b>34 624</b>             | <b>50</b>                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |           | <b>19 425</b>             | <b>50</b>                 |
| Likvida medel vid årets ingång  |           | -                         | -                         |
| <b>Likvida medel vid årets utgång</b>   |           | <b>19 425</b>             | <b>50</b>                 |



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
2FCF6CCB70454C9AA01FFC8E32560079

## Tilläggsupplysningar - noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänt om bolaget

Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB, org nr 559124-6052, nedan kallad "MoFast", är ett svenskt registrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets postadress är Strandvägen 5a, 114 51 Stockholm. Koncernredovisningen för år 2019 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 23 mars 2020. 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 RFR 1, 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 föränsleds 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).

#### Nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen

De nya eller ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från och med 1 januari 2018 har inte haft någon väsentligt påverkan på MoFast:s finansiella rapporter 2019.

#### IFRS 9. Finansiella instrument

Standarden innebär nya principer för klassificeringen av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreserveringar. MoFast redovisar fortsatt derivat till verkligt värde via resultatet. Enligt IFRS 9 ska reservering för kreditförluster göras enligt en modell som bygger på förväntade kreditförluster i stället för konstaterade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk. Koncernens kreditförluster är små, varför övergången inte har haft någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

#### IFRS 15. Intäkter från avtal med kunder

MoFast:s intäkter består av hyresintäkter och intäkter från försäljning av fastigheter. MoFast redovisar vinster eller förluster från fastighetsförsäljningar på tillträdesdagen, och detta påverkas ej av de nya reglerna. Standarden kräver att en uppdelning mellan hyra och service görs. MoFast har gjort en översyn av koncernens intäkter och de hyresavtal som föreligger för att bedöma effekter av IFRS 15. Vid denna översyn har konstaterats att ingen del omfattas av IFRS 15. Ersättningar för de åtaganden som koncernen ikläder sig i hyresavtalen såsom att förse lokaler med t ex värme, el, kyla och sophämtning är en integrerad del av hyran. I de fastigheter koncernen äger och förvaltar kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör. Hyresavtalen omfattar därför i allt väsentligt endast hyra, lease, vilken inte omfattas av IFRS 15 utan av IAS 17 och från och med 2019 IFRS 16.

#### Nya eller ändrade standarder och nya tolkningar som ännu inte trätt i kraft

De nya eller ändrade standarder och nya tolkningar som har utgivits av International Accounting Standards Board (IASB) samt IFRS Interpretation Committee (IFRS IC) men som träder i kraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2020 har ännu inte börjat tillämpas av koncernen. Nedan beskrivs de som bedöms få påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas första gången.

#### IFRS 16. Leasingavtal

Standarden ersätter IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar från och med januari 2019. Standarden kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Koncernen har endast ett fåtal avtal av mindre värde avseende leasing av kontorsutrustning vilka ej kommer att redovisas i balansräkningen. Standarden omfattar även redovisning av tomträtsavtal som påverka koncernen då flera tomträtsavtal är ingångna. Redovisningsprinciper för leasegivare är i stort sett oförändrade och bedöms inte påverka koncernens redovisning som hyresvärd.

#### Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningsstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

#### 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.

##### Klassificering av förvärv och goodwill

Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier: Förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Stor förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Vid rörelseförvärv utgår full uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde. Goodwill uppkommer huvudsakligen genom att uppskjuten skatt beräknas enligt redovisningsmässiga regler och inte på det värde uppskjuten skatt åsätts mellan parter vid transaktioner. Redovisningsmässigt beräknas uppskjuten skatt på skillnaden mellan verkliga värden och skattemässiga värden. Vid transaktioner värderas uppskjuten skatt vanligen baserat på sannolikheten att denna kommer att förfalla till betalning samt en tidsfaktor när eventuell betalning kommer att ske. Prövning av nedskrivningsbehov av goodwill görs årligen. När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffnings-



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
2FCF6CCB70454C9AA01FFC8E32560079

kostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Fastigheter och finansiella instrument är värderade till verkligt värde. Övriga poster har inte omvärderats. Uppskjuten skatt redovisas inte på de initiala temporära skillnaderna. Full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet. Under 2019 har samtliga förvärv redovisats som tillgångsförvärv.

#### *Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering*

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade 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 egetkapitaltransaktioner - dvs som transaktioner med ägarerna 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**

##### *Hysesintäkter*

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen.

##### *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, fastighetsskatt, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

##### *Central administration*

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

#### **Finansiella intäkter och finansiella kostnader**

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar, utdelningsintäkter 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. Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts. Realiserade och orealiserade vinster och förluster på finansiella placeringar samt derivatinstrument som används inom den finansiella verksamheten redovisas som värdeförändringar under egen rubrik i resultaträkningen.

#### **Förvaltningsresultat**

Rörelsens intäkter minus driftskostnader förvaltningsfastigheter, central administration samt finansiella intäkter och finansiella kostnader, före värdeförändringar och skatt.

#### **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 skuldernas 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 räntederivatinstrument, 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 realiserats, förtfaller, 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. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdetförändringar redovisade i resultaträkningen. För att fastställa verkligt värde på räntederivat används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2. i IFRS 13.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID

2FCF6CCB70454C9AA01FFC8E32560079

## Koncernen klassificerar sina finansiella instrument i följande kategorier.

### Likvida medel

Likvida medel utgörs av tillgodohavande på bank per bokslutsdagen och redovisas till nominellt värde.

### Fordringar

Finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad, redovisas som fordringar. Finansiella tillgångar klassificeras som upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via resultaträkningen eller verkligt värde via övrigt totalresultat baserat på karaktären hos tillgångens kassaflöde och på den affärsmodell som tillgången omfattas av.

Samtliga finansiella tillgångar som inte är derivat uppfyller kriteriet för kontraktssliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktssliga kassaflöden. Fordringarna redovisas därmed till upplupet anskaffningsvärde. I koncernen finns hyresfordringar, övriga fordringar, främst moms- och skattefordringar, 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.

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.

För jämförelsesiffror enligt IAS 39-finansiella tillgångar som inte är derivat som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad redovisas som fordringar. Reservering för osäkra fordringar sker när det finns objektiva riskbedömningar för att koncernen inte kommer att erhålla betalning för sin fordran.

### Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

I denna klass återfinns derivatinstrument som inte utgör säkringsredovisning.

### 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.

### 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.

### Långfristiga fordringar, kundfordringar och övriga 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.

### Skulder

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.

### 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 värderas externt varje kvartal i samband med kvartalsrapportering. 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 redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

### Leasing

Finansiella leasingavtal, där koncernen i allt väsentligt övertar alla risker och fördelar knutna till ägarskapet av det leasade föremålet redovisas i Rapport över finansiell ställning till den leasade egendomens verkliga värde eller, om värdet är lägre, till nuvärdet av framtida minimileasingbetalningar. Leasingbetalningar redovisas såsom finansieringskostnader och amortering av skulden. Finansiellt leasade tillgångar skrivs av över den förväntade nyttjandeperioden. För närvarande finns inte finansiellt leasade tillgångar inom koncernen. Leasingavtal där leasinggivaren i huvudsak behåller alla risker och fördelar med äganderätten klassificeras som operationella. Leasingavgifter kostnadsförs linjärt i resultatet under leasingperioden. Hänsyn tas initialt till eventuella incitament som har erhållits vid tecknandet av leasingkontraktet.

### 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 sk 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 årsstämma/extra bolagsstämma godkänt utdelningen.

#### Erhållen utdelning

Se nedan under moderbolagets redovisningsprinciper.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID  
2FCFC6CCB70454C9AA01FFC8E32560079

#### Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

#### Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och rådet för finansiell rapporterings rekommendation 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 anskaffningsvärdeometoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdeets 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 anskaffningsvärdeometoden. 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 riskhantering och finansiella derivatinstrument

Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB:s (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 finansiell 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.

#### Prisrisk

Prisrisk avser risken för att verkligt värde på/eller framtida kassaflöden på ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser (andra än sådana som härrör från ränte- eller valutarisk).

#### 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 5,9 mkr. Koncernens lån utgörs av det seniora säkerhetsställda lånet om 357,5 mkr med en fast räntesats om 2,67%. Koncernen hade vid periodens utgång fastförräntade låneavtal om 100% av den totala lånestocken. Givet exponeringen vid årets utgång skulle vid rörlig ränta en förändring av marknadsräntan om 100 bps medföra en ökad räntekostnad om 3,6 mkr per år. Nuvarande räntebindning uppgår till 6,4 år. Räntebindningsstrukturen vid periodens utgång framgår av nedanstående tabell.

#### Räntebindningsstruktur 2019-12-31

| Förfallotidpunkt (år) | Koncernen   |                | Moderbolaget |                |
|-----------------------|-------------|----------------|--------------|----------------|
|                       | Volym (mkr) | Snittränta (%) | Volym (mkr)  | Snittränta (%) |
| 2020                  | 9,5         | 2,67           | -            | -              |
| 2021                  | 9,5         | 2,67           | -            | -              |
| 2022                  | 9,5         | 2,67           | -            | -              |
| 2023                  | 9,5         | 2,67           | -            | -              |
| 2024 -                | 26,2        | 2,67           | -            | -              |
| Summa                 | 64,4        | 2,67           | -            | -              |

#### Finansierings-, refinansierings- och likviditetsrisk

MoFast:s direkta finansieringsrisk bedöms vara låg då koncernen har en soliditet om 36,1% 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



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
2FCF6CCB70454C9AA01FFC8E32560079



belåningsgrad för fastigheterna (LTV) som vid varje rapporttillfälle ej skall överstiga 70% (f.n. 62,3%). Lånen är uteslutande upplagna från kreditgivare med hög kredit rating. Bolaget uppfyller med marginal samtliga finansiella åtaganden i befintliga kreditavtal. Kapitalbindningsstrukturen för koncernens lån per den 31 december 2019 framgår nedan.

| Kapitalbindningsstruktur 2019-12-31<br>Förfallotidpunkt (år) | Koncernen |           | Moderbolaget |           |
|--|-----------|-----------|--------------|-----------|
|  | Lån (mkr) | Andel (%) | Lån (mkr)    | Andel (%) |
| 2024 -   | 357,5     | 100,00    | -            | -         |
| Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid (år)      | 6,4       |           | -            |           |

#### 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 kreditrisiker. Motpartsrisk avser risken att motparten i en transaktion inte kan fullgöra sina betalningsförpliktelser eller förpliktelser att leverera andra säkerheter. Motpartsrisken beaktas alltid vid investeringar samt utlåning till bolag inom koncernen.

| Exponering avseende kreditrisk, tkr | Koncernen     |            | Moderbolaget   |            |
|-------------------------------------|---------------|------------|----------------|------------|
|                                     | 2019-12-31    | 2018-12-31 | 2019-12-31     | 2018-12-31 |
| Kundfordringar                      | 7 602         | -          | -              | -          |
| Fordringar hos koncernföretag       | -             | -          | 165 376        | -          |
| Övriga kortfristiga fordringar      | 1 259         | -          | -              | 500        |
| Upplupna intäkter                   | 400           | -          | -              | -          |
| Likvida medel, kassa och bank       | 21 096        | -          | 19 425         | -          |
| <b>Summa</b>                        | <b>30 357</b> | <b>-</b>   | <b>184 801</b> | <b>500</b> |

| Nedskrivning av kundfordringar, tkr    | Koncernen    |            | Moderbolaget |            |
|--|--------------|------------|--------------|------------|
|  | 2019-12-31   | 2018-12-31 | 2019-12-31   | 2018-12-31 |
| Kundfordringar, brutto                 | 7 602        | -          | -            | -          |
| Reservering för osäkra kundfordringar  | -            | -          | -            | -          |
| <b>Summa kundfordringar</b>            | <b>7 602</b> | <b>-</b>   | <b>-</b>     | <b>-</b>   |
| <b>Förfallostruktur kundfordringar</b> |              |            |              |            |
| Förfallet 0-30 dgr                     | 6 696        | -          | -            | -          |
| Förfallet 31-90 dgr                    | 706          | -          | -            | -          |
| Förfallet 91- dgr                      | 200          | -          | -            | -          |
| <b>Summa kundfordringar</b>            | <b>7 602</b> | <b>-</b>   | <b>-</b>     | <b>-</b>   |

Samtliga förfallna belopp är reglerade på nya året.

#### Not 4 Intäkternas fördelning

##### Hyresintäkter

| Tkr                             | Koncernen     |          | Moderbolaget |          |
|---------------------------------|---------------|----------|--------------|----------|
|                                 | 2019          | 2018     | 2019         | 2018     |
| Hyra lokaler                    | 16 194        | -        | -            | -        |
| Hyra bostäder                   | 478           | -        | -            | -        |
| Debiterade förbrukningsavgifter | 2 089         | -        | -            | -        |
| <b>Summa nettoomsättning</b>    | <b>18 762</b> | <b>-</b> | <b>-</b>     | <b>-</b> |

I hyresintäkten för lokaler ingår tillägg som debiterats till hyresgäst såsom kostnader för värme, el och renhållning.

Koncernens största hyresgäst 2019, Haninge kommun svarade för 15 % av årets totala hyresintäkter.

##### 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 5,0 år.

| Förfalloår   | Antal avtal | Area, kvm     | Årshyra, tkr  | Andel         |
|--------------|-------------|---------------|---------------|---------------|
| 2020         | 3           | 701           | 1 089         | 3,3%          |
| 2021         | 6           | 3 882         | 6 801         | 20,6%         |
| 2022         | 2           | 1 230         | 2 557         | 7,8%          |
| 2023         | 3           | 1 898         | 3 302         | 10,0%         |
| 2024         | 2           | 1 221         | 2 569         | 7,8%          |
| >2024        | 10          | 7 252         | 16 640        | 50,5%         |
| <b>Summa</b> | <b>26</b>   | <b>16 184</b> | <b>32 957</b> | <b>100,0%</b> |

| Avtalade framtida hyresintäkter             | Årshyra, tkr*  |
|---|----------------|
| Avtalade hyresintäkter år 1                 | 26 829         |
| Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5 | 71 414         |
| Avtalade hyresintäkter senare än år 5       | 73 769         |
| <b>Summa</b>                                | <b>172 013</b> |



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
2FCF6CCB70454C9AA01FFC8E32560079

## Not 5 Fastighetskostnader

| Tkr                        | Koncernen     |          | Moderbolaget |          |
|----------------------------|---------------|----------|--------------|----------|
|                            | 2019          | 2018     | 2019         | 2018     |
| Fastighetsskötsel          | -1 127        | -        | -            | -        |
| El- och värmekostnader     | -920          | -        | -            | -        |
| Reparation och underhåll   | -423          | -        | -            | -        |
| Försäkringar               | -195          | -        | -            | -        |
| Fastighetsskatt            | -6            | -        | -            | -        |
| Övriga fastighetskostnader | -22           | -        | -            | -        |
| <b>Summa</b>               | <b>-2 693</b> | <b>-</b> | <b>-</b>     | <b>-</b> |

### El- och värmekostnader

I el- och värmekostnader ingår alla taxebundna kostnader för bland annat el, uppvärmning, vatten och sophämtning. I de fall fastighetsägaren tecknar avtal för drift- och underhållskostnader vidaredebiteras i många fall lokalhyresgästen i form av tillägg till hyran.

### Fastighetsskatt

I Sverige är fastighetsskatten en statlig skatt som betalas årsvis i procent av fastställda taxeringsvärden. För kontors-/butikslokaler uppgår fastighets-skatten till 1% av taxeringsvärdet. För bostäder utgår en fastighetsavgift som uppgår till 1 377 kr (1 337) per lägenhet.

## Not 6 Medelantal anställda, löner och ersättningar

Koncernen och moderbolaget har ingen anställd personal.

| Känsfördelning inom företagsledningen: | Koncernen |          | Moderbolaget |          |
|--|-----------|----------|--------------|----------|
|  | Kvinnor   | Män      | Kvinnor      | Män      |
| Styrelsen                              | 1         | 3        | 1            | 3        |
| Övriga ledande befattningshavare       | -         | 1        | -            | 1        |
| <b>Summa</b>                           | <b>1</b>  | <b>4</b> | <b>1</b>     | <b>4</b> |

|   | Koncernen   |          | Moderbolaget |          |
|---|-------------|----------|--------------|----------|
|   | 2019        | 2018     | 2019         | 2018     |
| <i>Arvoden till styrelsen, tkr:</i>         |             |          |              |          |
| Peter Bredellius                            | 100         | -        | 100          | -        |
| Josephine Björkman                          | 75          | -        | 75           | -        |
| Mats Brage                                  | 75          | -        | 75           | -        |
| Eric Fischbein                              | 75          | -        | 75           | -        |
| <b>Summa</b>                                | <b>325</b>  | <b>-</b> | <b>325</b>   | <b>-</b> |
| <i>Sociala avgifter för styrelsen, tkr:</i> |             |          |              |          |
| <b>Summa</b>                                | <b>-102</b> | <b>-</b> | <b>-102</b>  | <b>-</b> |

## Not 7 Central administration

I central administration ingår bl a kostnader för koncernledning, styrelse, data, marknadsföring, finansiella rapporter samt revisionsarvode.

Till koncernens revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

| Tkr                                | Koncernen |      | Moderbolaget |      |
|------------------------------------|-----------|------|--------------|------|
|                                    | 2019      | 2018 | 2019         | 2018 |
| Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB |           |      |              |      |
| Revisionsuppdrag                   | 1 000     | -    | 600          | -    |
| Övriga tjänster                    | -         | -    | -            | -    |

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

## Not 8 Finansiella kostnader / Räntekostnader och liknande resultatposter

| Tkr                                  | Koncernen     |          | Moderbolaget |          |
|--------------------------------------|---------------|----------|--------------|----------|
|                                      | 2019          | 2018     | 2019         | 2018     |
| Räntekostnader                       | -5 640        | -        | -10          | -        |
| Periodiserade lånekostnader          | -238          | -        | -            | -        |
| Nyttjanderättskostnad för tomträtter | -132          | -        | -            | -        |
| Övriga finansiella kostnader         | -12           | -        | -            | -        |
| <b>Summa</b>                         | <b>-6 021</b> | <b>-</b> | <b>-10</b>   | <b>-</b> |

Finansiella kostnader är till övervägande del kostnader som uppstår för koncernens räntebärande lån.

## 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 21,4 procent. Den uppskjutna skatten har värderats till 20,6 procent eller 21,4 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 eller 21,4 procent beroende på när de beräknas uppkomma. Avsikten är att beakta framtida skatte- konsekvenser vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
2FCF6CCB70454C9AA01FFC8E32560079

| Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt, tkr               | Koncernen      |          | Moderbolaget |          |
|---|----------------|----------|--------------|----------|
|   | 2019           | 2018     | 2019         | 2018     |
| <i>Aktuell skattekostnad</i>                                  |                |          |              |          |
| Årets skattekostnad   | -1 101         | -        | -            | -        |
| <b>Summa aktuell skatt</b>                                    | <b>-1 101</b>  | <b>-</b> | <b>-</b>     | <b>-</b> |
| <i>Uppskjuten skatt</i>                                       |                |          |              |          |
| Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag                   | 832            | -        | 460          | -        |
| Uppskjuten skatt avseende ränteavdragsbegränsning             | 378            | -        | 2            | -        |
| Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver                | -419           | -        | -            | -        |
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter | -11 391        | -        | -            | -        |
| <b>Summa uppskjuten skatt</b>                                 | <b>-10 599</b> | <b>-</b> | <b>462</b>   | <b>-</b> |
| <b>Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt</b>      | <b>-11 700</b> | <b>-</b> | <b>462</b>   | <b>-</b> |

| Avstämning av effektiv skatt, tkr                  | Koncernen      |          | Moderbolaget  |          |
|--|----------------|----------|---------------|----------|
|  | 2019           | 2018     | 2019          | 2018     |
| <b>Resultat före skatt</b>                         | <b>33 003</b>  | <b>-</b> | <b>-2 160</b> | <b>-</b> |
| Skatt enligt gällande skattesats 21,4%             | -7 063         | -        | 462           | -        |
| Skatteeffekt på förvärvat uppskrivningsfond        | -2 440         | -        | -             | -        |
| Effekt av skattesats 22,0% på obeskattade reserver | -12            | -        | -             | -        |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter         | 0              | -        | -             | -        |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader          | -2 186         | -        | -             | -        |
| <b>Redovisad skatt</b>                             | <b>-11 700</b> | <b>-</b> | <b>462</b>    | <b>-</b> |

## Not 10 Förvaltningsfastigheter

| Tkr                                    | Koncernen      |            | Moderbolaget |            |
|--|----------------|------------|--------------|------------|
|  | 2019-12-31     | 2018-12-31 | 2019-12-31   | 2018-12-31 |
| Ingående balans                        | -              | -          | -            | -          |
| Fastigheter i förvärvade dotterbolag   | 545 758        | -          | -            | -          |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 1 033          | -          | -            | -          |
| Årets värdeförändring                  | 27 410         | -          | -            | -          |
| <b>Utgående redovisat värde</b>        | <b>574 200</b> | <b>-</b>   | <b>-</b>     | <b>-</b>   |

Koncernens förvaltningsfastigheter innehåller i syfte att generera hyresintäkter och värdeökning. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs vid utgången av räkenskapsåret 2019 av 25 stycken fastigheter varav 22 stycken är taxerade som vårdbyggnader, 2 stycken som skolbyggnader och 1 som hyreshus bostäder. Fastigheterna har värderats externt av Newsec Sweden.

| Tkr   | Koncernen  |            | Moderbolaget |            |
|---|------------|------------|--------------|------------|
|   | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2019-12-31   | 2018-12-31 |
| Förvaltningsfastigheter enligt extern värdering | 574 200    | -          | -            | -          |

Huvudparten av koncernens fastigheter är värderade under november 2019 dvs i nära anslutning till årsboksutslutet.

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 sk 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 marknadsposition, 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 11-årig kalkylperiod använts men i vissa fall 15 eller 16 år (viktade snittet för perioden uppgick till 11,5 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.

| Värderingsparametrar per 2019-12-31 | Min  | Max  | Viktat snitt |
|-------------------------------------|------|------|--------------|
| Inflationsantagande, %              | 2,0  | 2,0  | 2,0          |
| Vakansantagande lokaler, %          | 0,0  | 0,0  | 0,0          |
| Avkastningskrav, %                  | 4,7  | 5,8  | 5,0          |
| Kalkylränta, %                      | 5,6  | 7,7  | 6,4          |
| Kalkylperiod, år                    | 11,0 | 16,0 | 12,4         |

### Känslighetsanalys

Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på MoFast koncernens genomsnittliga viktade avkastningskrav per 31 december 2019 skulle en förändring om 5 procent av det implikerade driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 28,7 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 63,6 mkr uppåt och 52,1 mkr nedåt (alla andra värdepåverkande antagande antas i känslighetsanalysen vara oförändrade) enligt nedan tabell:



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
2FCF6CCB70454C9AA01FFC8E32560079

|  |        | Förändring av driftnetto |       |       |       |       |
|--|--------|--------------------------|-------|-------|-------|-------|
|  |        | mkr                      | -5,0% | -2,5% | 0,0%  | 2,5%  |
| Förändring av<br>direktavkastningskrav | -0,50% | 31,7                     | 47,7  | 63,6  | 79,6  | 95,5  |
|  | -0,25% | -0,1                     | 15,0  | 30,1  | 45,2  | 60,4  |
|  | 0,00%  | -28,7                    | -14,4 | 0,0   | 14,4  | 28,7  |
|  | 0,25%  | -54,6                    | -40,9 | -27,3 | -13,6 | 0,1   |
|  | 0,50%  | -78,2                    | -65,1 | -52,1 | -39,0 | -26,0 |
|  |        |                          |       |       |       |       |

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3 (definition finns i not 22).  
Bokfört värde/verkligt värde och därmed realiserade värdeförändringar fastställs varje kvartal utifrån värdering.

### Not 11 Tillgångar och skulder med nyttjanderätt

I nedanstående tabeller presenteras koncernens identifierade tillgångar med nyttjanderätt samt leasingkulder klassificerade i enlighet med IFRS 16. Förändringen av redovisningsstandard från IAS 17 till IFRS 16 innebär att tomträttsavtal ska upptas i balansräkningen till ett beräknat nuvärde av framtida avgifter. Vid nuvärdesberäkning används för tomträtter en diskonteringsränta uppgår till 3,25 procent. I resultaträkningen redovisas tomträttsavgälden som en finansiell post i anslutning till finansnettot istället för att som tidigare redovisas som fastighetskostnad. För leasingavtal utöver tomträttsavtal delas leasingkostnaden upp i en avskrivningskomponent som redovisas som fastighetskostnad samt en räntekomponent som redovisas i finansnettot.

| Tillgångar med nyttjanderätt                                 | Tomträtter   | Övrigt     |
|--|--------------|------------|
|  | 2019-12-31   | 2019-12-31 |
| Ingående redovisat värde                                     | -            | -          |
| Tillgångar hänförliga till under året förvärvade fastigheter | 7 186        | -          |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                              | <b>7 186</b> | <b>-</b>   |
| <b>Leasingskulder</b>  |              |            |
|  | 2019-12-31   | 2019-12-31 |
| Ingående redovisat värde                                     | -            | -          |
| Förvärvade avtal   | 7 186        | -          |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                              | <b>7 186</b> | <b>-</b>   |
| <b>Resultatpåverkande poster hänförligt till leasing</b>     |              |            |
| Räntekostnader på leasingskulder                             | -132         | -          |

### Not 12 Andelar i koncernföretag

| Tkr   | Moderbolaget  |            |
|---|---------------|------------|
|   | 2019-12-31    | 2018-12-31 |
| Ingående redovisat värde                      | 50            | -          |
| Förvärv av dotterbolag, transaktionskostnader | 14 564        | -          |
| Nybildning / Nyemission                       | -             | 50         |
| <b>Utgående redovisat värde</b>               | <b>14 614</b> | <b>50</b>  |

#### Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i dotterbolag

| Direktägda dotterbolag                   | Org nr      | Säte      | Antal andelar | Kapitalandel (%) * | Bokfört värde 2019-12-31 | Bokfört värde 2018-12-31 |
|--|-------------|-----------|---------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|
| Mälardalens Omsorgsfastigheter Invest AB | 559153-7781 | Stockholm | 2 000 000     | 100                | 14 614                   | 50                       |
| <b>Utgående redovisat värde</b>          |             |           |               |                    | <b>14 614</b>            | <b>50</b>                |

### Not 13 Fordringar hos /skulder till koncernföretag

| Tkr  | Koncernen  |            | Moderbolaget   |            |
|--|------------|------------|----------------|------------|
|  | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2019-12-31     | 2018-12-31 |
| Ingående redovisat värde                         | -          | -          | -              | -          |
| Tillkommande fordringar                          | -          | -          | 165 376        | -          |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                  | <b>-</b>   | <b>-</b>   | <b>165 376</b> | <b>-</b>   |
| <b>Totala fordringar hos koncernföretag, tkr</b> |            |            |                |            |
|  | Koncernen  |            | Moderbolaget   |            |
|  | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2019-12-31     | 2018-12-31 |
| Långfristiga fordringar                          | -          | -          | 165 376        | -          |



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
2FCF6CCB70454C9AA01FFC8E32560079

#### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| Tkr                             | Koncernen  |            | Moderbolaget |            |
|---------------------------------|------------|------------|--------------|------------|
|                                 | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2019-12-31   | 2018-12-31 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 32         | -          | 3            | -          |
| Övriga förutbetalda kostnader   | 197        | -          | -            | -          |
| Upplupna hyresintäkter          | 400        | -          | -            | -          |
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>629</b> | <b>-</b>   | <b>3</b>     | <b>-</b>   |

#### Not 15 Eget kapital

|                                      | Utestående aktier | Registrerade aktier |
|--------------------------------------|-------------------|---------------------|
| Antal aktier vid årets ingång        | 50 000            | 50 000              |
| Nyemitterade aktier under året       | 1 950 000         | 1 950 000           |
| <b>Antal aktier vid årets utgång</b> | <b>2 000 000</b>  | <b>2 000 000</b>    |

En akties kvotvärde uppgår till 1 kr. Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Ingen utdelning kommer att föreslås till årsstämman 2019. 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 erhållna ovillkorade aktieägartillskott till moderbolaget. Balanserade vinstmedel avser inlånade vinstmedel inom koncernen.

#### 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

|   | Koncernen      |            | Moderbolaget |            |
|---|----------------|------------|--------------|------------|
|   | 2019-12-31     | 2018-12-31 | 2019-12-31   | 2018-12-31 |
| <b>Långfristiga räntebärande skulder, tkr</b>   |                |            |              |            |
| Lån från banker och övriga kreditinstitut       | 357 500        | -          | -            | -          |
| Leasingskuld, tomrätter                         | 7 186          | -          | -            | -          |
| Periodiserade låneutgifter                      | -2 662         | -          | -            | -          |
| <b>Summa räntebärande långfristig upplåning</b> | <b>362 024</b> | <b>-</b>   | <b>-</b>     | <b>-</b>   |
| Amortering inom 2-5 år                          | -              | -          | -            | -          |
| Amortering senare än 5 år                       | 357 500        | -          | -            | -          |

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 354,8 mkr. I enlighet med Bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 2,7 mkr av de räntebärande skulderna redovisats som periodiserade låneutgifter. Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 357,5 mkr, motsvarande en belåningsgrad på fastighetsnivå om 62,3 procent. Räntebärande lån utgör MoFast koncernens huvudsakliga finansieringskälla. Koncernens lån utgörs av det seniora säkerhetsställda lånet om 357,5 mkr med en fast räntesats om 2,67 %. Räntebindning samt kapitalbindningsstruktur för räntebärande skulder framgår i not 3.

#### Not 17 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

Uppskjutna skatter har beräknats med skattesatsen 21,4 procent och i vissa fall med 20,6 procent. Underskottsavdrag är inte tidsbegränsade utan rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom att kvittas mot skattemässiga vinster. Skattemässiga underskottsavdrag i koncernen vilka utgör underlag för redovisad uppskjuten skattefordran uppgår till 3,9 mkr, vilka har beräknats med skattesatsen 21,4 procent. Moderbolagets skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 1,7 mkr. Uppskjuten skatt inkluderar skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässiga värde (temporär skillnad). Fastigheternas skattemässiga värde uppgår till 251,3 mkr och den temporära skillnaden uppgår till 322,9 mkr. Med beaktande av förvärvade temporära skillnader uppgår beloppet till ca 53,2 mkr.

|   | Koncernen  |            | Moderbolaget |            |
|---|------------|------------|--------------|------------|
|   | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2019-12-31   | 2018-12-31 |
| <b>Uppskjuten skattefordran, tkr</b>              |            |            |              |            |
| <i>Skattemässiga underskott i koncernföretag:</i> |            |            |              |            |
| Ingående balans                                   | -          | -          | -            | -          |
| Förändring i resultaträkningen                    | 832        | -          | 460          | -          |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                   | <b>832</b> | <b>-</b>   | <b>460</b>   | <b>-</b>   |
| <i>Räntor med avdragsbegränsning</i>              |            |            |              |            |
| Ingående balans                                   | -          | -          | -            | -          |
| Förändring i resultaträkningen                    | 378        | -          | 2            | -          |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                   | <b>378</b> | <b>-</b>   | <b>2</b>     | <b>-</b>   |



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
2FCF6CCB70454C9AA01FFC8E32560079

| Uppskjuten skatteskuld, tkr                                     | Koncernen  |            |
|---|------------|------------|
|   | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| <i>Obeskattade reserver i koncernföretag:</i>                   |            |            |
| Ingående balans   | -          | -          |
| Förändring i resultaträkningen                                  | 449        | -          |
| Utgående redovisat värde  | 449        | -          |
| <i>Skillnaden mellan fastigheternas skattemässiga restvärde</i> |            |            |
| Ingående balans   | -          | -          |
| Förändring i resultaträkningen                                  | 11 391     | -          |
| Utgående redovisat värde  | 11 391     | -          |
| Summa utgående redovisat värde                                  | 11 841     | -          |

#### Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| Tkr                          | Koncernen  |            | Moderbolaget |            |
|------------------------------|------------|------------|--------------|------------|
|                              | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2019-12-31   | 2018-12-31 |
| Upplupna räntor              | 716        | -          | -            | -          |
| Upplupna fastighetskostnader | 1 899      | -          | -            | -          |
| Upplupna styrelsearvoden     | 427        | -          | 427          | -          |
| Upplupna revisorskostnader   | 1 000      | -          | 600          | -          |
| Förutbetalda hyresintäkter   | 7 312      | -          | -            | -          |
| Summa                        | 11 354     | -          | 1 027        | -          |

#### Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| Säkerheter för kreditfaciliteter, tkr | Koncernen  |            | Moderbolaget |            |
|---------------------------------------|------------|------------|--------------|------------|
|                                       | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2019-12-31   | 2018-12-31 |
| Fastighetsinteckningar                | 357 500    | -          | -            | -          |

Inga finansiella garantiavtal har ingåtts av moderbolaget eller av något dotterbolag.

#### Not 20 Kassaflödesanalys

| Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen, tkr          | Koncernen |      | Moderbolaget |      |
|---|-----------|------|--------------|------|
|   | 2019      | 2018 | 2019         | 2018 |
| <i>Betalda räntor och erhållen utdelning:</i>               |           |      |              |      |
| Erhållen utdelning  | -         | -    | -            | -    |
| Erhållen ränta  | 1         | -    | -            | -    |
| Erlagd ränta  | -4 924    | -    | -            | -    |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i> |           |      |              |      |
| Upplupen räntekostnad                                       | 716       | -    | -            | -    |
| Periodiserad lånevavgift                                    | 238       | -    | -            | -    |
|   | 954       | -    | -            | -    |

#### Förvärv av tillgångar via dotterföretag

Rörelseförvärv och förvärv av aktier i dotterföretag har klassificerats som tillgångsförvärv

|  |          |   |
|--|----------|---|
| Förvaltningsfastigheter                            | -531 193 | - |
| Rörelsefordringar                                  | -12 253  | - |
| Likvida medel                                      | -6 607   | - |
| Uppskjutna skatteskulder                           | 31       | - |
| Långfristiga skulder                               | 459 104  | - |
| Kortfristiga rörelseskulder                        | 12 000   | - |
| Summa nettoinläggningar                            | -78 918  | - |
| Lösen lån  | -459 104 | - |
| Förvärvskostnader                                  | -14 564  | - |
| Avgår: Säljarreverser och ej reglerad köpeskilling | 2 148    | - |
| Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten      | 6 607    | - |
| Påverkan på likvida medel                          | -543 831 | - |

#### Not 21 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

| Koncernen, tkr                    | 2019-01-01 | Kassaflöde | Periodiserad | 2019-12-31 |
|-----------------------------------|------------|------------|--------------|------------|
|                                   |            |            | lånecostnad  |            |
| Långfristiga räntebärande skulder | -          | 357 500    | -2 662       | 354 838    |



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
2FCF6CCB70454C9AA01FFC8E32560079

## Not 22 Finansiella tillgångar och skulder

Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder framgår av nedanstående tabell. Se även not 3 Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument.

| Koncernen, tkr       | Lånefordringar och |            | Finansiella skulder värderade |            | Finansiella skulder |            |
|----------------------|--------------------|------------|-------------------------------|------------|---------------------|------------|
|                      | 2019-12-31         | 2018-12-31 | 2019-12-31                    | 2018-12-31 | 2019-12-31          | 2018-12-31 |
| Kundfordringar       | 7 602              | -          | -                             | -          | -                   | -          |
| Övriga fordringar    | 1 259              | -          | -                             | -          | -                   | -          |
| Likvida medel        | 21 096             | -          | -                             | -          | -                   | -          |
| Räntebärande skulder | -                  | -          | -                             | -          | -354 838            | -          |
| Leverantörsskulder   | -                  | -          | -                             | -          | -685                | -          |
| Övriga skulder       | -                  | -          | -                             | -          | -4 052              | -          |
| <b>Summa</b>         | <b>29 957</b>      | <b>-</b>   | <b>-</b>                      | <b>-</b>   | <b>-359 575</b>     | <b>-</b>   |

| Moderbolaget, tkr             | Lånefordringar och |            | Finansiella skulder värderade |            | Finansiella skulder |            |
|-------------------------------|--------------------|------------|-------------------------------|------------|---------------------|------------|
|                               | 2019-12-31         | 2018-12-31 | 2019-12-31                    | 2018-12-31 | 2019-12-31          | 2018-12-31 |
| Fordringar hos koncernföretag | 165 376            | -          | -                             | -          | -                   | -          |
| Likvida medel                 | 19 425             | -          | -                             | -          | -                   | -          |
| Leverantörsskulder            | -                  | -          | -                             | -          | 1                   | -          |
| Övriga skulder                | -                  | -          | -                             | -          | 550                 | -          |
| <b>Summa</b>                  | <b>184 801</b>     | <b>-</b>   | <b>-</b>                      | <b>-</b>   | <b>551</b>          | <b>-</b>   |

### Verkliga värden

Verkligt värde för finansiella instrument fastställs och kategoriseras enligt följande nivåer:

#### Finansiella instrument i nivå 1

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäklare, industrigrupp, prissättningsinstans eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundet förekommande marknadstransaktioner på armlängds avstånd. Det noterade marknadspris som används för koncernens finansiella tillgångar är den aktuella köpkursen.

#### Finansiella instrument i nivå 2

Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av värderingstekniker. Härvid används i så stor utsträckning som möjligt marknadsinformation då denna finns tillgänglig medan företagsspecifik information används i så liten utsträckning som möjligt. OM samtliga väsentliga indata som krävs för verkligt värdevärderingen av ett instrument är observerbara återfinns instrumentet i nivå 2.

#### Finansiella instrument i nivå 3

I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrumentet i nivå 3.

## Not 23 Händelser efter balansdagen

Bolaget har genomfört en riktad nyemission, vilken tillfört 385 miljoner kronor före emissionskostnader.

Bolaget följer utvecklingen avseende utbrottet av covid-19 viruset löpande och håller en nära dialog med de verksamheter och hyresgäster som verkar inom lokalerna i bolagets fastighetsbestånd.

## Not 24 Transaktioner med närstående

| Mellanhavanden med närstående: | Fordringar |            | Skulder    |            |
|--------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Moderbolaget, tkr              |            |            |            |            |
| Dotterföretag                  | 165 376    | -          | -          | -          |

## Not 25 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förtogande står följande vinstmedel:

|                |                    |
|----------------|--------------------|
| Overkursfond   | 198 000 000        |
| Årets resultat | -1 697 550         |
| <b>Kronor</b>  | <b>196 302 450</b> |

Disponeras enligt följande:

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Utdelning till aktieägarna | 41 212 500         |
| Balanseras i ny räkning    | 155 089 950        |
| <b>Kronor</b>              | <b>196 302 450</b> |



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID  
2FCF6CCB70454C9AA01FFC8E32560079

Stockholm 2020-03-23



Peter Bredelius  
Ordförande

Josephine Björkman  
Styrelseledamot

Mats Brage  
Styrelseledamot

Eric Fischbein  
Styrelseledamot



Mattias Bülow  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats *den 27 mars 2020*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Martin By



This file is signed with a digital signature.  
The system guarantees for the authenticity  
of the document.  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Sveavägen 10, 141 23, Stockholm, Sweden



**Signers:**

| <b>Name</b>              | <b>Method</b> | <b>Date</b>            |
|--------------------------|---------------|------------------------|
| Mats Brage               | BANKID        | 2020-03-23 18:20 GMT+1 |
| Josephine Maria Björkman | BANKID        | 2020-03-23 18:33 GMT+1 |
| ERIC FISCHBEIN           | BANKID        | 2020-03-23 20:29 GMT+1 |

**This document package contains:**

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID  
2FCF6CCB70454C9AA01FFC8E32560079

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ), org.nr 559124-6052

---

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ) för år 2019.

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 2019 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 2019 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.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets och koncernens styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

#### 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

#### Vår revisionsansats

##### Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

##### Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.



Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

### *Särskilt betydelsefulla områden*

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

---

#### *Särskilt betydelsefullt område*

#### *Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området*

---

##### *Värdering av förvaltningsfastigheter*

Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen och beskrivningen viktiga redovisnings- och värderingsprinciper samt no 10 Förvaltningsfastigheter. Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår per 2019-12-31 till 574,2 miljoner kronor.

Förvaltningsfastigheterna utgör en väsentlig del av balansräkningen och värderingen av förvaltningsfastigheterna är till sin natur subjektiv och föremål för bolagets bedömningar av t ex den specifika fastighetens läge, skick och framtida hyresintäkter.

Värderingen av samtliga förvaltningsfastigheter har utförts av en extern värderare per årsskiftet.

Vid fastställandet av fastigheternas verkliga värde beaktar värderarna aktuell information om den specifika fastigheten såsom de aktuella hyresavtalen, hyresintäkter och driftskostnader. För att komma fram till den slutliga värderingen använder värderarna antaganden och gör bedömningar om framtida avkastning, driftnetto och bedömd marknadshyra, vilket påverkas av rådande direktavkastningskrav och jämförbara marknadstransaktioner. Betydelsen av de uppskattningar och bedömningar som ingår i att fastställa det verkliga värdet, tillsammans med det faktum att beloppen är betydande, gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.

Vår revision har bland annat fokuserat på bolagets interna kontroll och kvalitetsäkring som finns avseende de externt utförda värderingarna per 2019-12-31. Revisionsteamet har inhämtat och granskat samtliga värderingsrapporter och säkerställt att de grundantaganden som görs är rimliga.

Vi har bedömt de använda avkastningskraven som externa värderare har använt genom att jämföra dessa med uppskattade intervall för förväntade avkastningskrav och riktmärken med tillgänglig marknadsdata.

Vi har även bedömt rimligheten för andra antaganden som inte är direkt jämförbar utifrån tillgänglig publik data. I de fall där antaganden och parametrar har varit utanför vår initiala förväntan har dessa avvikelser diskuterats med företrädare för bolaget och ytterligare revisionsbevis inhämtats som stöd för de använda antagandena.

Värderingarna baseras på bedömningar och är till sin natur behäftade med en inneboende osäkerhet. Baserat på vår granskning är vår bedömning att de av bolaget använda antagandena ligger inom ett skäligt intervall.

### *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, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. 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 och koncernens 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 huruvida 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 revisionssed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## **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 för Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ) för år 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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.

### *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. Den 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 ersättningsskyldighet mot bolaget
- 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 Stockholm, utsågs till Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ)s revisor av bolagsstämman 2019 och har varit bolagets revisor sedan 2018.

Stockholm den 27 mars 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Martin By  
Auktoriserad revisor