

# Mälåråsen AB (publ)

Halvårårapport januari – juni 2020



#### ANDRA KVARTALET APRIL – JUNI 2020

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 15 026 tkr (14 789)
- Driftnetto under perioden uppgick till 14 911 tkr (14 361)
- Periodens resultat uppgick till -496\* tkr (39 543)

#### HALVÅRET JANUARI – JUNI 2020

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 30 053 tkr (29 578)
- Driftnetto under perioden uppgick till 29 656tkr (29 007)
- Periodens resultat uppgick till 7 252\* tkr (49 396)

*\*Under den innevarande perioden uppgick de orealiserade värdeförändringarna till -15 500 tkr och under jämförelseperioden uppgick de till 37 800 tkr.*

#### VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Trots rådande världsläge, med en pågående pandemi, har bolagets affärsverksamhet och resultat utvecklats stabilt och enligt plan under första halvåret. Läget som tidigare i våras var väldigt oviss på grund av pandemin har nu klarnat och stabiliserats. Bolagets driftnetto ökade med 3,9 % jämfört med Q2 2019 och förvaltningsresultatet ökade med 4,9 % jämfört med samma period.

För att hjälpa bolagets enda hyresgäst, Upplands Motor, i dessa svåra tider har Mälåsen ingått ett tilläggsavtal med hyresgästen om anstånd med halva bashyran för Q2, som återbetalas under 2021, samt månatliga hyresbetalningar istället för kvartalsvisa betalningar under återstoden av 2020. Detta för att underlätta hyresgästens temporära likviditets och lönsamhetsproblem.

Covid-19 pandemin har inte haft någon påverkan på Mälåsen resultat under första halvåret 2020. Däremot har likviditeten påverkats negativt med 7 513 tkr då hyresgästen fått anstånd till och med 2021 med att betala 50 % av andra kvartalets hyra.

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Bolagstämman den 2 april 2020 beslutade om disposition av årets resultat enligt styrelsens reviderade utdelningsförslag. Utdelning ska ske med ett belopp om totalt 5 kr per aktie. Utbetalning av utdelningen ska ske vid två olika tillfällen och vid varje utbetalningstillfälle utbetalas 2,5 kr per aktie. Under perioden har tilläggsavtal, till samtliga hyresavtal, ingåtts med hyresgästen där de får

anstånd med 50 % av andra kvartalets bashyra, vilket motsvarar 7 513 tkr. Återbetalning av anståndet ska ske under 2021, i fyra delar med start 31 mars 2021. Hyresgästen har även beviljats att betala hyran för april till december 2020 månadsvis i förskott istället för kvartalsvis i förskott för att förbättra hyresgästens likviditet. Bolagets hyresintäkter är 60 107 tkr på årsbasis så uppskovet motsvarar 12 % av hyresintäkterna. Mälåsen står stabilt finansiellt. Vid utgången av kvartalet hade Mälåsen 28 937 tkr i kassan. Styrelsen bedömer därför att överenskommelsen har en begränsad påverkan på bolaget. Som säkerhet för hyresavtalen och tilläggsavtalen finns tre stycken bankgarantier uppgående till totalt 42 660 tkr samt obegränsad moderbolagsborgen från Upplands Motor Holding AB, med organisations-nummer 556369-5476, avseende samtliga hyresgästens förpliktelser enligt hyresavtalen under hela hyrestiden.

Värdet på fastigheterna har under första halvåret minskat med 15 500 tkr till följd av att den externa värderaren höjde direktavkastningskravet med 15 punkter p.g.a. det rådande läget samt att årets inflationsantagande justerats ner med 150 punkter.

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Styrelsen avser att kalla till extra bolagsstämma under september 2020 för att besluta om extra utdelning i enlighet med det ursprungliga förslaget som lades fram i kallelsen till årsstämman 2020. Detta innebär att ytterligare 5,0 kr per aktie kommer att delas ut vid två tillfällen under året.

#### MÄLÅSEN AB (PUBL) I KORTHET

Mälåsen AB är ett publikt bolag, med organisationsnummer 559059-8594, är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger bilanläggningsfastigheter i Sollentuna, Stockholm, Uppsala och Sigtuna. Fastigheterna omfattar 70 818 kvm mark. På fastigheterna finns byggnader bestående av 33 864 kvadratmeter uthyrningsbar yta som är fullt uthyrd till Upplands Motor. Upplands Motor är ett av Sveriges mest framgångsrika bilföretag och ett modernt familjeägt bolag med drygt 800 anställda. De erbjuder service och verkstadstjänster samt försäljning av nya och begagnade bilar.

Bolagets vd är Robin Englén och bolaget förvaltas av Pareto Business Management

## FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	<b>Apr - jun 2020</b>	<b>Apr - jun 2019</b>	<b>Jan - jun 2020</b>	<b>Jan - jun 2019</b>
Hyresintäkter	15 026	14 789	30 053	29 578
Driftnetto	14 911	14 361	29 656	29 007
Förvaltningsresultat	11 278	10 748	22 395	21 819
Periodens resultat*	-496	39 543	7 252	49 396
Marknadsvärde fastigheterna	1 004 700	1 014 000	1 004 700	1 014 000
Antal utestående aktier, st	2 690 000	2 690 000	2 690 000	2 690 000
Resultat per aktie, kr	-0,2	14,7	2,7	18,4
Avkastning på eget kapital, %	-0,5	41,3	3,6	26,1
Belåningsgrad, %	58,0	58,4	58,0	58,4
Räntetäckningsgrad, %	4,7	4,7	4,6	4,6
Soliditet, %	38,2	37,0	38,2	37,0
Skuldsättningskvot, ggr	2,7	2,6	2,7	2,7
Överskottsgrad, %	99,2	97,1	98,7	98,1
EPRA NAV per aktie, kr	168,7	162,6	168,7	162,6
Fastigheternas direktavkastningskrav, %	5,9	5,7	5,9	5,7

*\*Under den innevarande perioden uppgick de realiserade värdeförändringarna till -15 500 tkr och under jämförelseperioden uppgick de till 37 800 tkr.*

## FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens resultat har utvecklats som förväntat och koncernens verksamhet fortsätter i oförändrad omfattning med ett fullt uthyrt fastighetsbestånd.

### Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheterna värderas två gånger per år av en extern värderare, vid andra kvartalets respektive fjärde kvartalets utgång. Per balansdagen 30 juni 2020 var fastigheterna värderade till 1 004 700 tkr en minskning med 15 500 tkr från det föregående värdet per den 31 december 2019. Nya fastighetsvärderingar kommer att ske den 31 december 2020. För ytterligare information om bolagets fastighetsvärderingar, se Mälåsen AB (publ) årsredovisning 2019, sidan 20.

## FINANSIERING

Koncernen har sju banklån hos Swedbank AB. Det sammanlagda lånebeloppet uppgick per 2020-06-30 till 582,8 miljoner kronor med en fast ränta på ca 2,0 % och ca 1,5 % löpande årlig amortering.

## AKTIEN OCH ÄGARNA

Mälåsen hade vid periodens utgång 671 (575) registrerade aktieägare.

Årsstämman den 2 april 2020 beslutade om en utdelning på 5 kr per aktie, vilket utgör en total utdelning om 13 450 tkr. Utbetalning av utdelningen sker vid två tidpunkter. Avstämningsdag för betalning av utdelningarna var 6 april 2020 och är 30 juni 2020. Styrelsens avsikt är fortfarande att dela ut totalt 10 kr per aktie under 2020 genom att besluta om ytterligare utdelning om 5 kr per aktie på en extra bolagsstämma.

## ÖVRIG INFORMATION

### Anställda

Koncernen har inte haft några anställda under det andra kvartalet 2020. Koncernen förvaltas av Pareto Business Management AB.

### Transaktioner med närstående

Bolaget har inte haft några transaktioner med närstående under perioden med undantag för en koncernintern förvaltningsavgift.

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Det råder en osäker ekonomisk utveckling i marknaden och omvärlden till följd av oro för spridningen av covid-19. För Mälåsen AB kan ändrade marknadsförhållanden innebära risker i form av värdenedgång i fastigheterna samt att koncernens enda hyresgäst, Upplands Motor, kan få likviditetsproblem till följd av minskade intäkter och därmed svårigheter att betala hyran.

Risk för koncernen involverar risk för vakanser till följd av hyresgästens uppsägning av befintliga hyresavtal. Koncernen löper en begränsad risk förknippad med drift- och underhållskostnader då fastigheterna är uthyrda med triple net-liknande avtal vilket innebär att hyresgästen, utöver hyran, till stor del betalar drift- och underhållskostnader som belöper på fastigheterna. Koncernen är ansvarig för underhållskostnader relaterade till byggnadernas yttre ytor och för installationer såsom uppvärmning, kylning och ventilation.

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

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>Apr-jun 2020</b>	<b>Apr-jun 2019</b>	<b>Jan-jun 2020</b>	<b>Jan-jun 2019</b>
Hysesintäkter	15 026	14 789	30 053	29 578
Serviceintäkter	647	594	1 467	1 272
Drift- och underhållskostnader	-368	-686	-1 076	-1 171
Fastighetsskatt	-394	-336	-788	-672
<b>Driftnetto</b>	<b>14 911</b>	<b>14 361</b>	<b>29 656</b>	<b>29 007</b>
Administrationskostnader	-563	-501	-1 116	-988
Finansiella kostnader	-3 070	-3 112	-6 145	-6 200
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>11 278</b>	<b>10 748</b>	<b>22 395</b>	<b>21 819</b>
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	-15 500	37 800	-15 500	37 800
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-4 222</b>	<b>48 548</b>	<b>6 895</b>	<b>59 619</b>
Skatt	3 726	-9 005	357	-10 223
<b>Periodens resultat</b>	<b>-496</b>	<b>39 543</b>	<b>7 252</b>	<b>49 396</b>
Resultat per aktie, kr	-0,2	14,7	2,7	18,4
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 690	2 690	2 690	2 690

## BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>30 jun 2020</b>	<b>31 dec 2019</b>
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	1 004 700	1 020 200
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 004 700</b>	<b>1 020 200</b>
Övriga kortfristiga fordringar	10 667	2 703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 286	632
Likvida medel	28 937	36 282
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>40 890</b>	<b>39 617</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 045 590</b>	<b>1 059 817</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Aktiekapital	2 690	2 690
Fritt eget kapital	396 459	402 657
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>399 149</b>	<b>405 347</b>
Upplåning	573 212	577 573
Uppskjutna skatteskulder	54 602	55 616
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>627 814</b>	<b>633 189</b>
Kortfristig del av upplåning	9 101	9 101
Leverantörsskulder	110	841
Aktuella skatteskulder	886	2 745
Övriga kortfristiga skulder*	7 829	7 932
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	701	662
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>18 627</b>	<b>21 281</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>646 441</b>	<b>654 470</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 045 590</b>	<b>1 059 817</b>

\*Den beslutade utdelningen om 13 450 tkr redovisas som en skuld och kommer att betalas ut kvartalsvis. Per den 30 juni 2020 har 6 725 tkr delats ut till aktieägarna och 6 725 tkr redovisas som en skuld.

## KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>Apr-jun 2020</b>	<b>Apr-jun 2019</b>	<b>Jan-jun 2020</b>	<b>Jan-jun 2019</b>
Resultat efter finansiella poster	11 278	10 748	22 395	21 819
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Finansiella poster	94	94	189	189
Betald skatt	-2 473	-	-2 473	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>8 899</b>	<b>10 842</b>	<b>20 111</b>	<b>22 008</b>
<b><i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i></b>				
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-7 252	-148	-8 661	-855
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-60	-50	-731	-749
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-818	-278	-64	400
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>889</b>	<b>10 366</b>	<b>10 655</b>	<b>20 804</b>
<b><i>Finansieringsverksamhet</i></b>				
Utdelning	-6 725	-6 725	-13 450	-13 450
Amortering	-2 275	-2 275	-4 550	-4 550
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-9 000</b>	<b>-9 000</b>	<b>-18 000</b>	<b>-18 000</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-8 111</b>	<b>1 366</b>	<b>-7 345</b>	<b>2 804</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>37 048</b>	<b>29 696</b>	<b>36 282</b>	<b>28 258</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>28 937</b>	<b>31 062</b>	<b>28 937</b>	<b>31 062</b>

## RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Apr-jun 2020	Apr-jun 2019	Jan-jun 2020	Jan-jun 2019
Nettoomsättning	163	195	327	356
Administrationskostnader	-552	-552	-1 116	-1 072
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-389</b>	<b>-357</b>	<b>-789</b>	<b>-716</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-389</b>	<b>-357</b>	<b>-789</b>	<b>-716</b>
Skatt	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-389</b>	<b>-357</b>	<b>-789</b>	<b>-716</b>

## BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	30 jun 2020	31 dec 2019
<b>Tillgångar</b>		
Andelar i dotterbolag	251 235	251 235
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>251 235</b>	<b>251 235</b>
Fordringar hos koncernbolag	44 086	44 086
Övriga kortfristiga fordringar	1 125	1 273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	498	632
Likvida medel	17 348	7 903
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>63 057</b>	<b>53 894</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>314 292</b>	<b>305 129</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	2 690	2 690
Fritt eget kapital	211 178	225 409
<b>Eget kapital</b>	<b>213 868</b>	<b>228 099</b>
Leverantörsskulder	51	778
Skulder till koncernföretag	93 077	69 127
Övriga kortfristiga skulder	6 723	6 725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	573	400
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>100 424</b>	<b>77 030</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>314 292</b>	<b>305 129</b>



## ALLMÄN INFORMATION

Mälåsen AB, med organisationsnummer 559059–8594, är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernen") verksamhet omfattar att äga och förvalta bilanläggningsfastigheter.

## REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen.

De redovisnings- och värderingsprinciper som har tillämpats i denna delårsrapport motsvarar de som anges i årsredovisningen 2019, sidorna 12–18.

Bolaget publicerar fem rapporter årligen: halvårsrapporten, bokslutskommunikén, årsredovisningen samt två delårsrapporter.

För fullständiga redovisningsprinciper se koncernens årsredovisningen 2019.

## REVISION

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

## DEFINITIONER

### *Resultat per aktie*

Periodens resultat dividerat med antal utestående aktier

### *Avkastning på eget kapital*

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, dividerat med genomsnittligt eget kapital

### *Belåningsgrad*

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

### *Räntetäckningsgrad*

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader

### *Soliditet*

Eget kapital dividerat med balansomslutningen

### *Skuldsättningskvot*

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader och amorteringar

### *Överskottsgrad*

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

### *EPRA NAV per aktie*

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

### *Fastigheternas direktavkastning*

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde

## STYRELSENS INTYGANDE

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

Delårsrapporten för Mälåsen AB (publ) godkändes av styrelsen den 27 augusti 2020.

Stockholm den 27 augusti 2020  
Mälåsen AB (publ)  
Org.nr: 559059-8594

Henrik Viktorsson  
*Styrelseordförande*

Clara De Château  
*Styrelseledamot*

Mikael Igelström  
*Styrelseledamot*

Christian Krüeger  
*Styrelseledamot*

Robin Englén  
*Verkställande direktör*

## INFORMATION OM MAR

Informationen i denna halvårsrapport är sådan information som Mälåsen AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 27 augusti 2020.

## KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2020-11-26 Delårsrapport Q3  
2021-02-11 Bokslutskommuniké

## FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Robin Englén, vd  
robin.englen@paretosec.com  
+ 46 8 402 53 84

Mälåsen AB (publ)  
c/o Pareto Business Management AB  
Box 7415  
103 91 Stockholm, Sweden

Organisationsnummer: 559059-8594  
www.malarasen.se