

Mälaråsen AB

Delårsrapport januari – mars 2020



FÖRSTA KVARTALET JANUARI – MARS 2020

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 15 027 tkr (14 789)
- Driftnetto under perioden uppgick till 14 745 tkr (14 646)
- Periodens resultat uppgick till 7 748 tkr* (9 853)

**Periodens resultat inkluderar en justering av skatten med 2 278 tkr hänförlig till tidigare år.*

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Bolagets affärsverksamhet och resultat har under årets första kvartal utvecklas stabilt och som förväntat. Bolagets driftnetto ökade med 0,7 % jämfört med Q1 2019 och förvaltningsresultatet ökade med 0,4 %.

I mars drabbades Sverige av viruspandemin covid-19 med mycket allvarliga konsekvenser för befolkningen och företag. Med anledning av det rådande osäkra marknadsläget har bolagets enda hyresgäst Upplands Motor aviserat önskemål om hyreslättnader för årets andra och tredje kvartal för att säkerställa sin likviditet.

Mälaråsen har en god och nära dialog med hyresgästen för att stötta dem i dessa osäkra tider. Det har resulterat i att en överenskommelse har nåtts om anstånd med halva bashyran för Q2 med återbetalning under 2021 samt månatliga hyresbetalningar istället för kvartalsvisa resten av 2020. Detta för att underlätta hyresgästens temporära likviditets och lönsamhetsproblem.

Covid-19 pandemin har inte haft någon påverkan på Mälaråsens resultat och likviditet under Q1 2020 då samtliga hyror betalats enligt gällande avtal.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Styrelsen i Mälaråsen har beslutat att revidera sitt tidigare förslag till årsstämman gällande utdelning. Mälaråsen har en stark finansiell ställning men mot bakgrund av covid-19 och den osäkra ekonomiska utvecklingen i marknaden och vår omvärld sänktes den föreslagna utdelningen om 10 kr per aktie till 5 kr per aktie. Styrelsens avsikt är fortfarande är att dela ut totalt 10 kr per aktie under 2020, om läget inte försämrats.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

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.

Efter periodens utgång 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. Mälaråsen står stabilt finansiellt. Vid utgången av kvartalet hade Mälaråsen 37 048 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 organisationsnummer 556369-5476, avseende samtliga hyresgästens förpliktelser enligt hyresavtalen under hela hyrestiden.

MÄLARÅSEN AB I KORTHET

Mälaråsen 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 uthyrda 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 AB.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	Jan - mar 20	Jan - mar 19
Hyresintäkter	15 027	14 789
Driftnetto	14 745	14 646
Förvaltningsresultat	11 117	11 071
Periodens resultat	7 748	9 853
Marknadsvärde fastigheten	1 020 200	976 200
Antal utestående aktier, st	2 690 000	2 690 000
Resultat per aktie	2,9	3,7
Avkastning på eget kapital, %	7,6	10,6
Belåningsgrad, %	57,3	60,7
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	4,7
Soliditet, %	38,9	37,2
Skuldsättningskvot, ggr	2,7	2,7
Överskottsgrad, %	98,1	99,0
EPRA NAV per aktie, kr	175,5	154,6
Fastigheternas direktavkastningskrav, %	5,8	6,0

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. Vid första kvartalet har bolagets ledning bedömt att det verkliga värdet är oförändrat jämfört mot kvartal fyra 2019. Ny extern fastighetsvärdering av fastighetsbeståndet kommer att göras per 2020-06-30. För ytterligare info om bolagets fastighetsvärderingar, se Mälåsen AB årsredovisning 2019, sidan 20.

FINANSIERING

Koncernen har sju banklån hos Swedbank AB. Det sammanlagda lånebeloppet uppgick per 2020-03-31 till 585,1 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 668 (546) 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 första 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.

Bolagets ledning bedömer i dagsläget riskerna som små då det inte finns några indikationer på värdenedgång samt att det hålls en löpande dialog

med hyresgästen för att finna lösningar till temporära hyreslättnader som gynnar båda parter.

Risk för koncernen involverar risk för vakanser till följd av hyresgästens uppsägning av befintliga hyresavtal. Koncernen löper en begränsad risk förknippad med drifts- 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>	Jan-mar 2020	Jan-mar 2019
Hyresintäkter	15 027	14 789
Serviceintäkter	820	678
Drift- och underhållskostnader	-708	-485
Fastighetsskatt	-394	-336
Driftnetto	14 745	14 646
Administrationskostnader	-553	-487
Finansiella kostnader	-3 075	-3 088
Förvaltningsresultat	11 117	11 071
Resultat före skatt	11 117	11 071
Skatt	-3 369*	-1 218
Årets resultat	7 748	9 853
Resultat per aktie, kr	2,9	3,7
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 690	2 690

*Av beloppet avser 2 278 tkr skatt hänförlig till tidigare år. Skattemässig avskrivning på byggnadsinventarier har omprövats för beskattningsåret 2017 och 2018.

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	31 mar 2020	31 dec 2019
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 020 200	1 020 200
Uppskjutna skattefordringar	0	0
Summa anläggningstillgångar	1 020 200	1 020 200
Övriga kortfristiga fordringar	2 941	2 703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 803	632
Likvida medel	37 048	36 282
Summa omsättningstillgångar	41 792	39 617
SUMMA TILLGÅNGAR	1 061 992	1 059 817
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	2 690	2 690
Fritt eget kapital	410 405	402 657
Totalt eget kapital	413 095	405 347
Upplåning	575 393	577 573
Uppskjutna skatteskulder	58 985	55 616
Summa långfristiga skulder	634 378	633 189
Kortfristig del av upplåning	9 101	9 101
Leverantörsskulder	50	841
Aktuella skatteskulder	3 415	2 745
Övriga kortfristiga skulder	1 303	7 932
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	650	662
Summa kortfristiga skulder	14 519	21 281
Summa skulder	648 897	654 470
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 061 992	1 059 817

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan-mar 2020	Jan-mar 2019
Resultat efter finansiella poster	11 117	11 071
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Finansiella poster	95	95
Betald skatt	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	11 212	11 166
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-1 409	-707
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-791	-699
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	754	678
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 766	10 438
<i>Finansieringsverksamhet</i>		
Utdelning	-6 725	-6 725
Amortering	-2 275	-2 275
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9 000	-9 000
Periodens kassaflöde	766	1 438
Likvida medel vid periodens början	36 282	28 258
Likvida medel vid periodens slut	37 048	29 696

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Jan-mar 2020	Jan-mar 2019
Nettoomsättning	164	161
Administrationskostnader	-564	-520
Rörelseresultat	-400	-359
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-
Resultat före skatt	-400	-359
Skatt	-	-
Periodens resultat	-400	-359

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	31 mar 2020	31 dec 2019
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	251 235	251 235
Summa finansiella anläggningstillgångar	251 235	251 235
Fordringar hos koncernbolag	44 086	44 086
Övriga kortfristiga fordringar	1 297	1 273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	355	632
Likvida medel	17 997	7 903
Summa omsättningstillgångar	63 735	53 894
SUMMA TILLGÅNGAR	314 970	305 129
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	2 690	2 690
Fritt eget kapital	225 009	225 409
Eget kapital	227 699	228 099
Leverantörsskulder	-	778
Skulder till koncernföretag	86 852	69 127
Övriga kortfristiga skulder	-	6 725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	419	400
Summa kortfristiga skulder	87 271	77 030
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	314 970	305 129

ALLMÄN INFORMATION

Mälåråsen AB, med organisationsnummer 559059–8594, är ett publikt aktiefbolag 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

Mälåråsen 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 Mälårsen AB (publ) godkändes av styrelsen den 19 maj 2020.

Stockholm den 19 maj 2020
Mälårsen 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 detta pressmeddelande är sådan information som Mälårsen AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 19 maj 2020.

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Robin Englén, vd
robin.englen@paretosec.com
+46 (0) 8 402 53 84

Sara Williamson, IR kontakt
Telefon: +46 (0) 8 402 53 94
sara.williamson@paretosec.com

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2020-08-27 Delårsrapport Q2
2020-11-26 Delårsrapport Q3

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

Organisationsnummer: 559059-8594
www.malarasen.se