

Mälaråsen AB

Delårsrapport januari – mars 2021



FÖRSTA KVARTALET JANUARI – MARS 2021

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 15 068 tkr (15 027)
- Driftnetto under perioden uppgick till 15 006 tkr (14 745)
- Periodens resultat uppgick till 10 116 tkr (7 748)

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Trots pågående pandemi är det glädjande att konstatera att bolagets affärsmodell är stark och att vi inte har påverkats av händelserna i omvärlden. Bolagets affärsverksamhet och resultat har under årets första kvartal utvecklats stabilt och som förväntat. Bolagets driftnetto ökade med 1,8 % jämfört med Q1 2020 och förvaltningsresultatet ökade med 0,5 %.

I januari blev det slutligen klart att Volvo Cars tar över som ny hyresgäst i Mälaråsens samtliga fastigheter. Att ha en så stark hyresgäst på plats är naturligtvis goda nyheter för oss. Vi har inlett en dialog med Volvo i syfte att utveckla dessa eminenta marknadsplatser, som våra fastigheter utgör, på bästa sätt i samarbete med Volvo.

Bilbranschen hade generellt sett ett tufft fjolår. Nu tycks dock bilförsäljningen åter ha tagit fart på allvar. Exempelvis ökade försäljningen av

personbilar inom EU med nära 90% under mars månad jämfört med mars förra året.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Den 15 januari 2021 blev Volvo Personvagnar AB ny hyresgäst i Mälaråsens samtliga tre fastigheter efter att ha förvärvat Upplands Motor AB. Volvo tog därmed över de befintliga hyresavtalen från Upplands Motor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga händelser av väsentlig karaktär har inträffat efter det första kvartalets utgång.

MÄLARÅSEN AB I KORTHET

Mälaråsen AB är ett publikt bolag, med organisationsnummer 559059-8594, och ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger bilanläggningsfastigheter i 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 Volvo Personvagnar AB. De erbjuder service och verkstadstjänster samt försäljning av nya och begagnade bilar.

Bolagets vd är Thomas Lindström och bolaget förvaltas av Pareto Business Management.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	Jan - mar 21	Jan - mar 20
Hysesintäkter	15 068	15 027
Driftnetto	15 006	14 745
Förvaltningsresultat	11 173	11 117
Periodens resultat	10 116	7 748
Marknadsvärde fastigheten	1 094 600	1 020 200
Antal utestående aktier, st	2 690 000	2 690 000
Resultat per aktie	3,8	2,9
Avkastning på eget kapital, %	8,5	7,6
Belåningsgrad, %	52,6	57,3
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	4,6
Soliditet, %	42,3	38,9
Skuldsättningskvot, ggr	2,1	2,7
Överskottsgrad, %	99,6	98,1
EPRA NRV per aktie, kr	207,9	175,5
Fastigheternas direktavkastning, %	5,5	5,8

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 2020. Ny extern fastighetsvärdering av fastighetsbeståndet kommer att göras per 2021-06-30. För ytterligare info om bolagets fastighetsvärderingar, se Mälåsen AB årsredovisning 2020, sidan 20.

FINANSIERING

Koncernen har sju banklån hos Swedbank AB. Det sammanlagda lånebeloppet uppgick per 2021-03-31 till 575,8 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 617 (668) registrerade aktieägare.

Årsstämman den 7 april 2021 beslutade om en utdelning på 10 kr per aktie, vilket utgör en total utdelning om 26 900 tkr. Utbetalning av utdelningen sker vid fyra tidpunkter. Avstämningsdag för betalning av utdelningarna var 9 april 2021, 30 juni 2021, 30 september 2021 och 30 december 2021.

ÖVRIG INFORMATION

Anställda

Koncernen har haft en anställd under första kvartalet 2021, bolagets verkställande direktör. 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 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>	Jan - mar 2021	Jan - mar 2020
Hysesintäkter	15 068	15 027
Serviceintäkter	813	820
Drift- och underhållskostnader	-481	-708
Fastighetsskatt	-394	-394
Driftnetto	15 006	14 745
Administrationskostnader	-839	-553
Finansiella kostnader	-2 994	-3 075
Förvaltningsresultat	11 173	11 117
Resultat före skatt	11 173	11 117
Skatt	-1 057	-3 369
Årets resultat	10 116	7 748
Resultat per aktie, kr	3,8	2,9
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 690	2 690

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	31 mar 2021	31 dec 2020
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 094 600	1 094 600
Summa anläggningstillgångar	1 094 600	1 094 600
Övriga kortfristiga fordringar	9 827	9 926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 541	701
Likvida medel	36 972	37 190
Summa omsättningstillgångar	48 340	47 817
SUMMA TILLGÅNGAR	1 142 940	1 142 417
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	2 690	2 690
Fritt eget kapital	480 707	470 592
Totalt eget kapital	483 397	473 282
Uppskjutna skatteskulder	75 875	74 817
Summa långfristiga skulder	75 875	74 817
Kortfristig del av upplåning	575 770	579 435
Leverantörsskulder	207	85
Aktuella skatteskulder	3 992	4 345
Övriga kortfristiga skulder	3 016	9 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	683	1 445
Summa kortfristiga skulder	583 668	594 318
Summa skulder	659 543	669 135
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 142 940	1 142 417

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan - mar 2021	Jan - mar 2020
Resultat efter finansiella poster	11 173	11 117
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Finansiella poster	94	95
Betald skatt	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	11 267	11 212
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-741	-1 409
Ökning/minskning av leverantörsskulder	122	-791
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-382	754
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 266	9 766
<i>Finansieringsverksamhet</i>		
Utdelning	-6 725	-6 725
Amortering	-3 759	-2 275
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-10 484	-9 000
Periodens kassaflöde	-218	766
Likvida medel vid periodens början	37 190	36 282
Likvida medel vid periodens slut	36 972	37 048

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Jan - mar 2021	Jan - mar 2020
Nettoomsättning	164	164
Administrationskostnader	-832	-564
Rörelseresultat	-668	-400
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-
Resultat före skatt	-668	-400
Skatt	-	-
Periodens resultat	-668	-400

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	31 mar 2021	31 dec 2020
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	251 235	251 235
Summa finansiella anläggningstillgångar	251 235	251 235
Fordringar hos koncernbolag	-	44 086
Övriga kortfristiga fordringar	1 507	1 453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 245	1 549
Likvida medel	18 040	25 368
Summa omsättningstillgångar	20 792	72 456
SUMMA TILLGÅNGAR	272 027	323 691
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	2 690	2 690
Fritt eget kapital	198 185	198 853
Eget kapital	200 875	201 543
Leverantörsskulder	154	51
Skulder till koncernföretag	68 424	112 510
Övriga kortfristiga skulder	23	6 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 551	2 839
Summa kortfristiga skulder	71 152	122 148
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	272 027	323 691

ALLMÄN INFORMATION

Mälåsen AB, med organisationsnummer 559059–8594, är ett publikt aktieföretag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Företagets och dotterföretagets ("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 2020, sidorna 13–16.

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

För fullständiga redovisningsprinciper se koncernens årsredovisningen 2020.

REVISION

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av företagets 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 NRV 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 Mälaråsen AB (publ) godkändes av styrelsen den 20 maj 2021.

Stockholm den 20 maj 2021
Mälaråsen AB (publ)
Org.nr: 559059–8594

Henrik Viktorsson
Styrelseordförande

Clara de Château
Styrelseledamot

Mikael Igelström
Styrelseledamot

Christian Krüeger
Styrelseledamot

Robin Englén
Styrelseledamot

Thomas Lindström
Verkställande direktör

INFORMATION OM MAR

Informationen i denna delårsrapport är sådan information som Mälaråsen AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 20 maj 2021.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2021-08-26 Delårsrapport Q2
2021-11-25 Delårsrapport Q3

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Thomas Lindström, vd
thomas.lindstrom@malarasen.se
+46 (0) 70 892 51 30

Ingeborg Magnusson, IR kontakt
+46 (0) 8 402 51 05
ingeborg.magnusson@malarasen.se

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

Organisationsnummer: 559059-8594
www.malarasen.se