

Mälaråsen AB

Delårsrapport januari – mars 2022



FÖRSTA KVARTALET JANUARI – MARS 2022

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 15 492 tkr (15 068)
- Driftnetto under perioden uppgick till 15 682 tkr (15 006)
- Periodens resultat¹ uppgick till 26 549 tkr (10 116)
- NRV per aktie uppgick till 236,68 kr (207,91)

¹Orealiserade värdeförändringar räntederivat uppgår till 20 782 tkr (0)

STYRELSEORDFÖRANDES KOMMENTAR

Bolagets verksamhet och resultat har under årets första kvartal utvecklats enligt plan. Vi kan konstatera att, trots pågående oroligheter i världen, att bolagets affärsmodell fortsatt fungerar och att vi inte har påverkats av händelserna i omvärlden. Vår affärsmodell är även väl förberedd för stigande räntor då vi, utöver vårt underliggande starka kassaflöde med 100 % inflationsjusterade hyresintäkter, långa hyresavtal med stark hyresgäst, starka lägen på våra fastigheter och en stark balansräkning, har bunden ränta på samtliga banklån.

För ett år sedan blev det 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 och vi ser fram emot att i nära samarbete utveckla dessa framstående marknadsplatser, som våra fastigheter utgör, på bästa sätt och göra våra fastigheter till en central del i deras verksamhet.

Mälaråsen kommer fortsätta arbeta vidare och utreda flera strategiska möjligheter för att skapa aktieägarvärde. Vi kommer titta på investeringar i nya fastigheter men framför allt investeringar i befintlig portfölj tillsammans med vår hyresgäst.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Inga händelser av väsentlig karaktär har inträffat under perioden.

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 Arlandastad. 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 tf. vd är Oskar Wigsén och bolaget förvaltas av Pareto Business Management.

FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens resultat har utvecklats som förväntat och koncernens verksamhet fortsätter 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 2021. Ny extern fastighetsvärdering av fastighetsbeståndet kommer att göras per 2022-06-30. För ytterligare info om bolagets fastighetsvärderingar, se Mälaråsen AB årsredovisning 2021, sidan 20.

FINANSIERING

Koncernen har tre banklån hos Nordea. Det sammanlagda lånebeloppet uppgick per 2022-03-31 till 567 miljoner kronor med en fast ränta om 2,35 % och 2,13 % i genomsnittlig årlig amortering.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Mälaråsen hade vid periodens utgång 666 (617) registrerade aktieägare.

Årsstämman den 29 april 2022 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 3 maj 2022, 30 juni 2022, 30 september 2022 och 30 december 2022.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	Jan - mar 2022	Jan - mar 2021
Hysesintäkter	15 492	15 068
Driftnetto	15 682	15 006
Förvaltningsresultat ²	10 970	11 173
Periodens resultat	26 549 ¹	10 116
Marknadsvärde fastigheten	1 163 200	1 094 600
Antal utestående aktier, st	2 690 000	2 690 000
Resultat per aktie	9,87	3,76
Avkastning på eget kapital, %	19,35	8,46
Belåningsgrad, %	48,76	52,60
Räntetäckningsgrad, ggr	4,30	4,89
Soliditet, %	45,32	42,29
Skuldsättningskvot, ggr	1,29	2,13
Överskottsgrad, %	96,97	94,50
NRV per aktie, kr	236,68	207,91
Fastigheternas direktavkastning, %	5,39	5,48

¹Under den innevarande perioden uppgick de orealiserade värdeförändringarna avseende räntederivat till 20 782 tkr och under jämförelseperioden uppgick de till 0 tkr.

²Avviker negativt mot föregående period på grund av höjd ränta i och med förra årets refinansiering.

ÖVRIG INFORMATION

Anställda

Koncernen har ingen anställd. 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 Mälaråsen 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 2022	Jan - mar 2021
Hysesintäkter	15 492	15 068
Serviceintäkter	680	813
Drift- och underhållskostnader	-96	-481
Fastighetsskatt	-394	-394
Driftnetto	15 682	15 006
Administrationskostnader	-1 230	-839
Finansiella intäkter	1	-
Finansiella kostnader ¹	-3 483	-2 994
Förvaltningsresultat	10 970	11 173
<i>Värdeförändringar</i>		
Räntederivat, orealiserade	20 782	-
Resultat före skatt	31 752	11 173
Skatt	-5 203	-1 057
Årets resultat	26 549	10 116
Resultat per aktie, kr	9,87	3,76
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 690	2 690

¹Avviker negativt mot föregående period på grund av höjd ränta i och med förra årets refinansiering.

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	31 mar 2022	31 dec 2021
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 163 200	1 163 200
Derivatinstrument	24 170	3 388
Summa anläggningstillgångar	1 187 370	1 166 588
Övriga kortfristiga fordringar	2 018	4 179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 561	771
Likvida medel	49 110	63 091
Summa omsättningstillgångar	52 689	68 041
SUMMA TILLGÅNGAR	1 240 059	1 234 629
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	2 690	2 690
Fritt eget kapital	559 327	532 778
Totalt eget kapital	562 017	535 468
Upplåning	548 843	552 311
Uppskjutna skatteskulder	98 820	93 617
Summa långfristiga skulder	647 663	645 928
Kortfristig del av upplåning	16 597	20 844
Leverantörsskulder	415	114
Aktuella skatteskulder	1 750	5 043
Övriga kortfristiga skulder	1 434	6 725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 183	20 507
Summa kortfristiga skulder	30 379	53 233
Summa skulder	678 042	699 161
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 240 059	1 234 629

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan - mar 2022	Jan - mar 2021
Resultat efter finansiella poster	10 970	11 173
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Finansiella poster	126	94
Betald skatt	-3 293	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	7 803	11 267
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	1 371	-741
Ökning/minskning av leverantörsskulder	301	122
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-8 890	-382
Kassaflöde från den löpande verksamheten	585	10 266
<i>Finansieringsverksamhet</i>		
Utdelning	-6 725	-6 725
Amortering	-7 841	-3 759
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-14 566	-10 484
Periodens kassaflöde	-13 981	-218
Likvida medel vid periodens början	63 091	37 190
Likvida medel vid periodens slut	49 110	36 972

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Jan - mar 2022	Jan - mar 2021
Nettoomsättning	169	164
Administrationskostnader	-1 105	-832
Rörelseresultat	-936	-668
Finansiella intäkter	1	-
Resultat före skatt	-935	-668
Skatt	-	-
Periodens resultat	-935	-668

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	31 mar 2022	31 dec 2021
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	251 235	251 235
Summa finansiella anläggningstillgångar	251 235	251 235
Övriga kortfristiga fordringar	1 638	1 601
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	365	771
Likvida medel	2 095	8 892
Summa omsättningstillgångar	4 098	11 264
SUMMA TILLGÅNGAR	255 333	262 499
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	2 690	2 690
Fritt eget kapital	168 079	169 014
Eget kapital	170 769	171 704
Leverantörsskulder	153	39
Skulder till koncernföretag	81 588	81 588
Aktuell skatteskuld	4	3
Övriga kortfristiga skulder	-	6 725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 819	2 440
Summa kortfristiga skulder	84 564	90 795
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	255 333	262 499

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 dotterföretagens ("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 2021, sidorna 13–16.

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

För fullständiga redovisningsprinciper se koncernens årsredovisning 2021.

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

Överskottgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter inkl. serviceintäkter

NRV per aktie

Eget kapital med återläggning av bokförd skuld/tillgång för räntederivat och 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 2022.

Stockholm den 19 maj 2022
Mälårsen AB (publ)
Org.nr: 559059-8594

Henrik Viktorsson
Styrelseordförande

Clara de Château
Styrelseledamot

Mikael Igelström
Styrelseledamot

Christian Krüeger
Styrelseledamot

Robin Englén
Styrelseledamot

Oskar Wigsén
Tf. verkställande direktör

INFORMATION OM MAR

Informationen i denna delårsrapport 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 2022.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2022-08-25 Delårsrapport Q2
2022-11-24 Delårsrapport Q3

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Oskar Wigsén, tf. vd
oskar.wigsen@malarasen.se
+46 (0) 8 402 53 82

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

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

Organisationsnummer: 559059-8594
www.malarasen.se