

# Mälåråsen AB

Halvårårapport januari – juni 2022



#### ANDRA KVARTALET APRIL – JUNI 2022

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 15 491 tkr (15 068)
- Driftnetto under perioden uppgick till 15 177 tkr (15 014)
- Periodens resultat<sup>1,2</sup> uppgick till 37 272 tkr (28 419)
- NRV per aktie uppgick till 238,73 kr (210,56)

#### HALVÅRET JANUARI – JUNI 2022

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 30 983 tkr (30 136)
- Driftnetto under perioden uppgick till 30 859 tkr (30 020)
- Periodens resultat<sup>1,2</sup> uppgick till 63 821 tkr (38 535)
- NRV per aktie uppgick till 238,73 kr (210,56)

<sup>1</sup>Orealiserade värdeförändringar räntederivat uppgår till 33 758 tkr (0) för halvåret och 12 976 för det andra kvartalet

<sup>2</sup>Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgår till 22 000 tkr (22 800) för halvåret och det andra kvartalet

#### STYRELSEORDFÖRANDES KOMMENTAR

Bolaget har utvecklats bra under årets första halvår med ökande resultat. Verksamheten har utvecklats enligt plan och värdet på bolagets tillgångar förändrats positivt. Vi kan även gladeligen meddela att bolagets största fastighet i Kista miljöcertifierats enligt Breeam In-Use och erhållit betyget *Very Good*.

Under våren har sentimentet i fastighetsmarknaden förändrats från extrem optimism till mer oro. Vår strategi har fungerat bra under dessa tuffare tider och vi kan konstatera att bolagets affärsmodell är stark och att vi inte har påverkats av de negativa händelserna i omvärlden.

Vi har under perioden fokuserat på att utveckla våra fastigheter samt fortsatt vidareutvecklat verksamheten enligt våra strategiska målsättningar: Långsiktigt värdeskapande, stabilt kassaflöde och resultat, god riskkontroll, tillväxt, goda finansieringsmöjligheter, effektiv förvaltning samt ansvarsfull affärsverksamhet.

Vår affärsmodell är motståndskraftig för stigande räntor genom vårt underliggande goda kassaflöde, långa hyresavtal (triple-net) med starka hyresgäster och 100 % inflationssäkrade hyresintäkter, starka lägen på våra fastigheter

samt med vår starka balansräkning. Vi amorterar på våra lån där LTV är nere på 47% samt har våra räntor låsta i ytterligare drygt 3 år.

#### 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 periodens utgång.

#### MÄLARÅSEN AB I KORTHET

Mälåsen 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. Fastigheterna värderas två gånger per år av en extern värderare, vid andra kvartalets respektive fjärde kvartalets utgång. Per balansdagen 30 juni 2022 var fastigheterna värderade till 1 185 200 tkr en ökning med 22 000 tkr från det föregående värdet per den 31 december 2021. Nya fastighetsvärderingar kommer att göras den 31 december 2022. För ytterligare info om bolagets fastighetsvärderingar, se Mälåsen AB årsredovisning 2021, sidorna 20-21.

#### FINANSIERING

Koncernen har tre banklån hos Nordea. Det sammanlagda lånebeloppet uppgick per 2022-06-30 till 562 miljoner kronor med en fast ränta om 2,35 % och ca 2 % i genomsnittlig årlig amortering.

## AKTIEN OCH ÄGARNA

Mälåsen hade vid periodens utgång 668 (654) registrerade aktieägare.

Avstämningsdag för betalning av utdelningarna var 3 maj 2022, 30 juni 2022, 30 september 2022 och 30 december 2022.

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.

## FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	Apr - jun 2022	Apr - jun 2021	Jan - jun 2022	Jan - jun 2021
Hysesintäkter	15 491	15 068	30 983	30 136
Driftnetto	15 177	15 014	30 859	30 020
Förvaltningsresultat <sup>1</sup>	10 421	11 243	21 391	22 416
Periodens resultat	37 272	28 419	63 821	38 535
Marknadsvärde fastigheten	1 185 200	1 117 400	1 185 200	1 117 400
Antal utestående aktier, st	2 690 000	2 690 000	2 690 000	2 690 000
Resultat per aktie <sup>2, 3</sup>	13,86	10,56	23,73	14,33
Avkastning på eget kapital, %	26,28	23,48	23,04	16,09
Belåningsgrad, %	47,46	51,33	47,46	51,33
Räntetäckningsgrad, ggr	4,16	4,88	4,23	4,88
Soliditet, %	44,58	40,82	44,58	40,82
Skuldsättningskvot, ggr	1,73	2,74	1,47	2,40
Överskottsgrad, %	94,46	94,67	95,72	94,85
NRV per aktie, kr	238,73	210,56	238,73	210,56
Fastigheternas direktavkastning, %	5,12	5,37	5,21	5,37

<sup>1</sup>Avviker negativt mot föregående period på grund av höjd ränta i och med förra årets refinansiering

<sup>2</sup>Orealiserade värdeförändringar räntederivat uppgår till 33 758 tkr (0) för halvåret och 12 976 tkr (0) för det andra kvartalet

<sup>3</sup>Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgår till 22 000 tkr (22 800) för halvåret och det andra kvartalet

## 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 hög inflationstakt, höjda räntor och Rysslands invasion av Ukraina. 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>	<b>Apr - jun 2022</b>	<b>Apr - jun 2021</b>	<b>Jan - jun 2022</b>	<b>Jan - jun 2021</b>
Hysesintäkter	15 491	15 068	30 983	30 136
Serviceintäkter	576	762	1 256	1 575
Drift- och underhållskostnader	-496	-422	-592	-903
Fastighetsskatt	-394	-394	-788	-788
<b>Driftnetto</b>	<b>15 177</b>	<b>15 014</b>	<b>30 859</b>	<b>30 020</b>
Administrationskostnader	-1 244	-807	-2 474	-1 646
Finansiella intäkter	-	51	1	51
Finansiella kostnader <sup>1</sup>	-3 512	-3 015	-6 995	-6 009
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>10 421</b>	<b>11 243</b>	<b>21 391</b>	<b>22 416</b>
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	22 000	22 800	22 000	22 800
Räntederivat, orealiserade	12 976	-	33 758	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>45 397</b>	<b>34 034</b>	<b>77 149</b>	<b>45 216</b>
Skatt	-8 125	-5 624	-13 328	-6 681
<b>Årets resultat</b>	<b>37 272</b>	<b>28 419</b>	<b>63 821</b>	<b>38 535</b>
Resultat per aktie, kr	13,86	10,56	23,73	14,33
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 690	2 690	2 690	2 690

<sup>1</sup>Avviker negativt mot föregående period på grund av höjd ränta i och med förra årets refinansiering

## BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>30 jun 2022</b>	<b>31 dec 2021</b>
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	1 185 200	1 163 200
Derivatinstrument	37 146	3 388
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 222 346</b>	<b>1 166 588</b>
Övriga kortfristiga fordringar	2 263	4 179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 897	771
Likvida medel	57 384	63 091
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>61 544</b>	<b>68 041</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 283 890</b>	<b>1 234 629</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Aktiekapital	2 690	2 690
Fritt eget kapital	569 700	532 778
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>572 390</b>	<b>535 468</b>
Upplåning	545 376	552 311
Uppskjutna skatteskulder	106 946	93 617
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>652 322</b>	<b>645 928</b>
Kortfristig del av upplåning	15 486	20 844
Leverantörsskulder	394	114
Aktuella skatteskulder	-	5 043
Övriga kortfristiga skulder	20 175	6 725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 123	20 507
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>59 178</b>	<b>53 233</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>711 500</b>	<b>699 161</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 283 890</b>	<b>1 234 629</b>

## KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>Apr - jun 2022</b>	<b>Apr - jun 2021</b>	<b>Jan - jun 2022</b>	<b>Jan - jun 2021</b>
Förvaltningsresultat	10 421	11 243	21 391	22 416
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	126	95	252	189
Betald skatt	-1 750	-	-5 043	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>8 797</b>	<b>11 338</b>	<b>16 600</b>	<b>22 605</b>
<b><i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i></b>				
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-581	1 665	790	924
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-21	433	280	555
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	11 508	19 522	2 618	19 140
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>19 703</b>	<b>32 958</b>	<b>20 288</b>	<b>43 224</b>
<b><i>Finansieringsverksamhet</i></b>				
Utdelning	-6 725	-6 725	-13 450	-13 450
Amortering	-4 704	-2 275	-12 545	-6 035
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-11 429</b>	<b>-9 000</b>	<b>-25 995</b>	<b>-19 485</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>8 274</b>	<b>23 957</b>	<b>-5 707</b>	<b>23 739</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>49 110</b>	<b>36 972</b>	<b>63 091</b>	<b>37 190</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>57 384</b>	<b>60 929</b>	<b>57 384</b>	<b>60 929</b>

## RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Apr - jun 2022	Apr - jun 2021	Jan - jun 2022	Jan - jun 2021
Nettoomsättning	169	164	338	328
Administrationskostnader	-1 179	-743	-2 284	-1 575
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 010</b>	<b>-579</b>	<b>-1 946</b>	<b>-1 247</b>
Finansiella intäkter	-	22	1	22
Utdelning på andelar i dotterbolag	26 900	-	26 900	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>25 890</b>	<b>-557</b>	<b>24 955</b>	<b>-1 225</b>
Skatt	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>25 890</b>	<b>-557</b>	<b>24 955</b>	<b>-1 225</b>

## BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	30 jun 2022	31 dec 2021
<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 koncernföretag	6 725	-
Övriga kortfristiga fordringar	1 583	1 601
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 109	771
Likvida medel	7 457	8 892
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>16 874</b>	<b>11 264</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>268 109</b>	<b>262 499</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	2 690	2 690
Fritt eget kapital	167 069	169 014
<b>Eget kapital</b>	<b>169 759</b>	<b>171 704</b>
Leverantörsskulder	61	39
Skulder till koncernföretag	75 638	81 588
Aktuell skatteskuld	4	3
Övriga kortfristiga skulder	20 175	6 725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 472	2 440
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>98 350</b>	<b>90 795</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>268 109</b>	<b>262 499</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 2021, sidorna 13–16.

Bolaget 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 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

### *Överskottgrad*

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter inkl. serviceintäkter

### *NRV per aktie*

Eget kapital med återläggning av bokförd skuld/ tillgång hänförlig till 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.

Halvårsrapporten för Mälårasen AB (publ) godkändes av styrelsen den 25 augusti 2022.

Stockholm den 25 augusti 2022  
Mälårasen 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 halvårsrapport är sådan information som Mälårasen AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 25 augusti 2022.

## KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2022-11-24	Delårsrapport Q3
2023-02-16	Bokslutskommuniké

## 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

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

Organisationsnummer: 559059-8594  
www.malarasen.se