

Mälåråsen AB

Halvårårapport januari – juni 2021



ANDRA KVARTALET APRIL – JUNI 2021

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 15 068 tkr (15 026)
- Driftnetto under perioden uppgick till 15 014 tkr (14 911)
- Periodens resultat uppgick till 28 419¹ tkr (-496)

HALVÅRET JANUARI – JUNI 2021

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 30 136 tkr (30 053)
- Driftnetto under perioden uppgick till 30 020 tkr (29 656)
- Periodens resultat uppgick till 38 535¹ tkr (7 252)

¹Orealiserade värdeförändringarna uppgick under perioden till 22 800 tkr (-15 500)

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Mälårsen är ett stabilt bolag som återigen levererar ett stabilt resultat. Under första halvåret blev vårt förvaltningsresultatet 22,4 Mkr.

Hyresmarknaden har tagit fart och även om våra fastigheter är fullt uthyrda så tror vi mycket på framtiden för vår typ av fastigheter som jag skulle vilja benämna "citynära logistik med showroom". Tillväxten i Sverige förväntas bli den högsta på flera år och bolagets NRV är nu drygt 210 kr per aktie.

I juli välkommande vi Nordea till vår sfär av intressenter då de beviljade ett nytt fyraårigt lån. Detta skapar både ett lugn samt en plattform från vilken nya goda affärer kommer att kunna genomföras.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Den 15 januari 2021 blev Volvo Personvagnar AB ny hyresgäst i Mälårsens 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

Mälårsen AB träffade den 9 juli 2021 avtal med Nordea Business Banking Real Estate avseende ett nytt banklån om 575 000 000 kr, därmed kommer befintlig kreditfacilitet hos Swedbank, i samband med dess förfall, i sin helhet att lösas. Lånet har en räntemarginal om 2,0 % och kommer att räntesäkras till 100 %. Lånet löper i fyra år med en genomsnittlig årlig amortering om ca 2 %.

MÄLARÅSEN AB I KORTHET

Mälårsen 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>	Apr – jun 2021	Apr – jun 2020	Jan – jun 2021	Jan – jun 2020
Hysesintäkter	15 068	15 026	30 136	30 053
Driftnetto	15 014	14 911	30 020	29 656
Förvaltningsresultat	11 243	11 278	22 416	22 395
Periodens resultat	28 419	-496	38 535	7 252
Marknadsvärde fastigheten	1 117 400	1 004 700	1 117 400	1 004 700
Antal utestående aktier, st	2 690 000	2 690 000	2 690 000	2 690 000
Resultat per aktie	10,6	-0,2	14,3	2,7
Avkastning på eget kapital, %	23,5	-0,5	16,1	3,6
Belåningsgrad, %	51,3	58,0	51,3	58,0
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	4,7	4,9	4,6
Soliditet, %	40,8	38,2	40,8	38,2
Skuldsättningskvot, ggr	2,7	2,7	2,4	2,7
Överskottsgrad, %	99,6	99,2	99,6	98,7
NRV per aktie, kr	210,6	168,7	210,6	168,7
Fastigheternas direktavkastning, %	5,4	5,9	5,4	5,9

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 2021 var fastigheterna värderade till 1 117 400 tkr en ökning med 22 800 tkr från det föregående värdet per den 31 december 2020. Nya fastighetsvärderingar kommer att ske den 31 december 2021. För ytterligare information om bolagets fastighetsvärderingar, se Mälåsen AB (publ) årsredovisning 2020, sidan 20.

FINANSIERING

Koncernen har sju banklån hos Swedbank AB. Det sammanlagda lånebeloppet uppgick per 2021-06-30 till 573,7 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 654 (671) 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 är 9 april 2021, 30 juni 2021, 30 september 2021 och 30 december 2021.

ÖVRIG INFORMATION

Anställda

Koncernen har haft en anställd under första halvåret 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>	Apr – jun 2021	Apr – jun 2020	Jan – jun 2021	Jan – jun 2020
Hyresintäkter	15 068	15 026	30 136	30 053
Serviceintäkter	762	647	1 575	1 467
Drift- och underhållskostnader	-422	-368	-903	-1 076
Fastighetsskatt	-394	-394	-788	-788
Driftnetto	15 014	14 911	30 020	29 656
Administrationskostnader	-807	-563	-1 646	-1 116
Finansiella intäkter	51	-	51	-
Finansiella kostnader	-3 015	-3 070	-6 009	-6 145
Förvaltningsresultat	11 243	11 278	22 416	22 395
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	22 800	-15 500	22 800	-15 500
Resultat före skatt	34 043	-4 222	45 216	6 895
Skatt	-5 624	3 726	-6 681	357
Årets resultat	28 419	-496	38 535	7 252
Resultat per aktie, kr	10,6	-0,2	14,3	2,7
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 690	2 690	2 690	2 690

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	30 jun 2021	31 dec 2020
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 117 400	1 094 600
Summa anläggningstillgångar	1 117 400	1 094 600
Övriga kortfristiga fordringar	7 784	9 926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 920	701
Likvida medel	60 929	37 190
Summa omsättningstillgångar	70 633	47 817
SUMMA TILLGÅNGAR	1 188 033	1 142 417
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	2 690	2 690
Fritt eget kapital	482 226	470 592
Totalt eget kapital	484 916	473 282
Uppskjutna skatteskulder	81 499	74 817
Summa långfristiga skulder	81 499	74 817
Kortfristig del av upplåning	573 589	579 435
Leverantörsskulder	640	85
Aktuella skatteskulder	2 784	4 345
Övriga kortfristiga skulder	21 785	9 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 820	1 445
Summa kortfristiga skulder	621 618	594 318
Summa skulder	703 117	669 135
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 188 033	1 142 417

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Apr – jun 2021	Apr – jun 2020	Jan – jun 2021	Jan – jun 2020
Resultat efter finansiella poster	11 243	11 278	22 416	22 395
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	95	94	189	189
Betald skatt	-	-2 473	-	-2 473
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	11 338	8 899	22 605	20 111
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	1 665	-7 252	924	-8 661
Ökning/minskning av leverantörsskulder	433	-60	555	-731
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	19 522	-818	19 140	-64
Kassaflöde från den löpande verksamheten	32 958	889	43 224	10 655
<i>Finansieringsverksamhet</i>				
Utdelning	-6 725	-6 725	-13 450	-13 450
Amortering	-2 275	-2 275	-6 035	-4 550
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9 000	-9 000	-19 485	-18 000
Periodens kassaflöde	23 957	-8 111	23 739	-7 345
Likvida medel vid periodens början	36 972	37 048	37 190	36 282
Likvida medel vid periodens slut	60 929	28 937	60 929	28 937

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Apr – jun 2021	Apr – jun 2020	Jan – jun 2021	Jan – jun 2020
Nettoomsättning	164	163	328	327
Administrationskostnader	-743	-552	-1 575	-1 116
Rörelseresultat	-579	-389	-1 247	-789
Finansiella intäkter	22	-	22	-
Resultat före skatt	-557	-389	-1 225	-789
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	-557	-389	-1 225	-789

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	31 jun 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	1 282	1 453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 003	1 549
Likvida medel	24 097	25 368
Summa omsättningstillgångar	27 382	72 456
SUMMA TILLGÅNGAR	278 617	323 691
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	2 690	2 690
Fritt eget kapital	170 728	198 853
Eget kapital	173 418	201 543
Leverantörsskulder	596	51
Skulder till koncernföretag	81 649	112 510
Övriga kortfristiga skulder	20 198	6 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 756	2 839
Summa kortfristiga skulder	105 198	122 148
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	278 617	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. 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 2020, sidorna 13–16.

Bolaget 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 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

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.

Halvårsrapporten för Mälaråsen AB (publ) godkändes av styrelsen den 26 augusti 2021.

Stockholm den 26 augusti 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 halvårsrapport är sådan information som Mälaråsen AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 26 augusti 2021.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2021-11-25	Delårsrapport Q3
2022-02-17	Bokslutskommuniké

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