

Mälåråsen AB (publ)

Bokslutskommuniké januari - december 2021



FJÄRDE KVARTALET OKTOBER – DECEMBER 2021

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 15 685 tkr (15 580)
- Driftnetto under perioden uppgick till 14 933 tkr (14 749)
- Periodens resultat¹ uppgick till 39 789 tkr (75 669) och resultat per aktie uppgick till 16,0 kr (28,1)

TOLV MÅNADER JANUARI – DECEMBER 2021

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 63 062 tkr (62 841)
- Driftnetto under perioden uppgick till 59 965 tkr (59 378)
- Periodens resultat² uppgick till 90 481 tkr (93 440) och resultat per aktie uppgick till 33,6 kr (34,7)
- NRV per aktie uppgick per 2021-12-31 till 232,6 kr (203,8)

¹Under den innevarande perioden uppgick de realiserade värdeförändringarna till 45 800 tkr (89 900)

²Under den innevarande perioden uppgick de realiserade värdeförändringarna till 68 600 tkr (74 400)

ÅRET I KORTHET

Mälaråsens fastighetsbestånd fortsätter att generera stabila och positiva kassaflöden. Driftnettet har under året ökat från 59 378 tkr till 59 965 tkr. Trots de högre finansiella kostnaderna, hänförliga till de extra kostnaderna i samband med refinansieringen, så redovisar bolaget ett resultat per aktie i nivå med föregående år om 33,6kr (34,7). Orealiserade värdeförändringar hänförligt till bolagets fastighetsbestånd uppgick under året till 68 600 tkr (74 400) och förklaras främst av lägre direktavkastningskrav. Bolagets belåningsgrad har under året sjunkit till under 50 % och uppgick per 2021-12-31 till 49,4 % (52,9). Aktiens attraktivitet har ökat och antal aktieägare uppgick per årets slut till 694 (620) stycken.

STYRELSEORDFÖRANDES KOMMENTAR

Hyresmarknaden är stark och efterfrågan på bra fastigheter nära Stockholm är mycket stark. Vår portfölj har en hög andel med Hyresavtal med lång löptid vilket är ett kostnadseffektivt sätt att reducera den operationella risken. I Mälaråsens fastigheter erbjuder Volvo Cars service- och försäljningsutbud samt verkstadstjänster.

Mälaråsen har under året arbetat vidare på vår strategi att förvalta och vidareutveckla verksamheten enligt våra strategiska målsättningar: Långsiktigt värdeskapande, stabilt kassaflöde och resultat, god riskkontroll, tillväxt, goda finansieringsmöjligheter, effektiv förvaltning och ansvarsfull affärsverksamhet.

Vi har under året refinansierat vårt banklån och vi har låst räntan i 4 år på denna historiskt låga marknadsräntenivå. Med en stark kapitalbas och LTV på ca 49%, ser vi goda möjligheter till tillväxt. Under året har vi aktivt börjat arbeta med att utvärdera kompletterande förvärv, förstärka organisationen och se på möjligheter för att växa vår verksamhet. Vi ser att investeringar i nya fastigheter och i befintligt bestånd kommer att öka på kassaflödet och diversifiera hyresintäkterna samt därmed minska bolagets operationella och finansiella risker.

Mälaråsen kommer fortsätta att prioritera tillväxt med god lönsamhet redan från dag ett till våra aktieägare och vi vill erbjuda det högsta kassaflödet bland fastighetsbolagen i vårt segment med liknande fastigheter och orter.

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, vilka löper till 2031.

Mälaråsen AB träffade den 9 juli 2021 avtal med Nordea Business Banking Real Estate avseende ett nytt banklån om 575 000 000 kr. Den 31 augusti 2021 löstes befintlig kreditfacilitet hos Swedbank i sin helhet. Lånet har en räntemarginal om 2,0 % och har till fullo räntesäkrats innebärande en fast ränta om 2,35 %. Lånet löper i fyra år med en genomsnittlig årlig amortering om ca 2 %.

Den 30 september 2021 avgick Thomas Lindström som bolagets vd. Mälaråsen har inlett en rekryteringsprocess för att hitta en ersättare. I övergångsperioden kommer bolagets economichef Oskar Wigsén att vara tillförordnad vd för Mälaråsen, med stöd av Henrik Viktorsson som under tiden kommer att fungera som arbetande styrelseordförande.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga händelser av väsentlig karaktär har inträffat efter periodens utgång.

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.

MÄLARÅSEN AB (PUBL) 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

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

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	Okt - dec 2021	Okt - dec 2020	Jan - dec 2021	Jan - dec 2020
Hysesintäkter	15 685	15 580	63 062	62 841
Driftnetto	14 933	14 749	59 965	59 378
Förvaltningsresultat	9 789 ¹	10 645	41 969 ¹	44 169
Periodens resultat	42 970	75 669	90 481	93 440
Marknadsvärde fastigheterna	1 163 200	1 094 600	1 163 200	1 094 600
Antal utestående aktier, st	2 690 000	2 690 000	2 690 000	2 690 000
Resultat per aktie, kr	16,0	28,1	33,6	34,7
Avkastning på eget kapital, %	33,4	69,6	17,9	21,3
Belåningsgrad, %	49,4	52,9	49,4	52,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	4,6	4,4	4,7
Soliditet, %	43,4	41,4	43,4	41,4
Skuldsättningskvot, ggr	3,9	2,8	2,9	2,9
Överskottsgrad, %	99,1	98,1	99,5	98,8
NRV per aktie, kr	232,6	203,8	232,6	203,8
Fastigheternas direktavkastning, %	5,1	5,4	5,2	5,4

¹Förvaltningsresultatet har belastats av extraordinära kostnader kopplat till refinansieringen av koncernens banklån

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 slut. Per balansdagen 31 december 2021 var fastigheten värderad till 1 163 200 tkr en ökning med 68 600 tkr från det föregående värdet per den 31 december 2020. Nya fastighetsvärderingar kommer att ske den 30 juni 2022. För ytterligare information om bolagets fastighetsvärderingar, se Mälåsen AB (publ) årsredovisning 2021, sidan 20-21.

FINANSIERING

Koncernen har tre banklån hos Nordea. Det sammanlagda lånebeloppet uppgick per 2021-12-31 till 575 miljoner kronor med en fast ränta om 2,35 % och ca 2 % i genomsnittlig årlig amortering.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Mälåsen hade vid periodens utgång 694 (620) registrerade aktieägare.

ÖVRIG INFORMATION

Utdelning 2022

Inför årsstämman den 29 april 2022 föreslår styrelsen en utdelning om 10,0 kr (10,0) per aktie, vilket innebär totalt 26 900 tkr (26 900).

Utbetalning av utdelningen föreslås ske vid fyra tidpunkter före nästa årsstämma. Detta innebär att vid varje delbetalning ska 2,5 kr (2,5) per aktie betalas, således totalt 6 725 tkr (6 725) per utbetalningstillfälle.

Anställda

Koncernen har haft en anställd under årets tre första kvartal, bolagets verkställande direktör. 30 september 2021 avgick bolagets vd, därmed har koncernen ingen anställd från och med 1 oktober 2021. 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>	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020
Hysesintäkter	15 068	15 027	60 273	60 107
Serviceintäkter	617	553	2 789	2 734
Drift- och underhållskostnader	-358	-437	-1 521	-1 887
Fastighetsskatt	-394	-394	-1 576	-1 576
Driftnetto	14 933	14 749	59 965	59 378
Administrationskostnader	-1 573 ¹	-1 045	-4 194 ¹	-2 929
Finansiella intäkter	5	27	67	27
Finansiella kostnader	-3 576	-3 086	-13 869	-12 307
Förvaltningsresultat	9 789	10 645	41 969	44 169
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	45 800	89 900	68 600	74 400
Räntederivat, orealiserade	3 181	-	3 388	-
Resultat före skatt	58 770	100 545	113 957	118 569
Aktuell skatt	-4 675	-5 272	-4 675	-5 929
Uppskjuten skatt	-11 125	-19 604	-18 801	-19 200
Periodens resultat	42 970	75 669	90 481	93 440
Resultat per aktie, kr	16,0	28,1	33,6	34,7
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 690	2 690	2 690	2 690

¹Förvaltningsresultatet har belastats av extraordinära kostnader kopplat till refinansieringen av koncernens banklån

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	31 dec 2021	31 dec 2020
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 163 200	1 094 600
Derivatinstrument	3 388	-
Summa anläggningstillgångar	1 166 588	1 094 600
Övriga kortfristiga fordringar	4 179	9 926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	771	701
Likvida medel	63 091	37 190
Summa omsättningstillgångar	68 041	47 817
SUMMA TILLGÅNGAR	1 234 629	1 142 417
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	2 690	2 690
Fritt eget kapital	532 778	470 592
Totalt eget kapital	535 468	473 282
Upplåning	552 311	-
Uppskjutna skatteskulder	93 617	74 817
Summa långfristiga skulder	645 928	74 817
Kortfristig del av upplåning	20 844	579 435
Leverantörsskulder	114	85
Aktuella skatteskulder	5 043	4 345
Övriga kortfristiga skulder	6 725	9 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 507	1 445
Summa kortfristiga skulder	53 233	594 318
Summa skulder	699 161	669 135
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 234 629	1 142 417

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	2 690	248 202	154 455	405 347
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	93 440	93 440
Summa totalresultat 2020-12-31	-	-	93 440	93 440
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-26 900	-26 900
Emission av teckningsoptioner	-	1 395	-	1 395
Summa transaktioner med aktieägare	-	1 395	-26 900	-25 500
Utgående eget kapital 2020-12-31¹	2 690	249 597	220 995	473 282
Ingående eget kapital 2021-01-01	2 690	249 597	220 995	473 282
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	90 481	90 481
Summa totalresultat 2021-12-31	-	-	90 481	90 481
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-26 900	-26 900
Återköp av teckningsoptioner	-	-1 395	-	-1 395
Summa transaktioner med aktieägare	-	- 1 395	-26 900	-28 295
Utgående eget kapital 2021-12-31¹	2 690	248 202	284 576	535 468

*Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSALÖDET

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020
Resultat efter finansiella poster	9 789	10 645	41 969	44 169
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Finansiella poster	126	95	458	378
Övrigt	-	-16	-	-16
Betald skatt	-1 208	-3 342	-3 977	-4 071
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	8 707	7 382	38 450	40 460
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	1 892	2 921	5 676	-7 533
Ökning/minskning av leverantörsskulder	40	-10	29	-756
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-3 472	-6 522	16 779	1 859
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 167	3 771	60 934	34 030
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investeringsprojekt i fastighet	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Upptagna lån	-	-	572 988	-
Utdelning	-6 725	-6 725	-26 900	-26 900
Amortering	-	-792	-579 726	-7 617
Återbetalning/Emission av teckningsoptioner	-1 395	1 395	-1 395	1 395
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 120	-6 122	-35 033	-33 122
Periodens kassaflöde	-953	-2 351	25 901	908
Likvida medel vid periodens början	64 044	39 541	37 190	36 282
Likvida medel vid periodens slut	63 091	37 190	63 091	37 190

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020
Nettoomsättning	164	164	657	655
Administrationskostnader	-1 564	-1 044	-4 114	-2 948
Rörelseresultat	-1 400	-880	-3 457	-2 293
Finansiella kostnader	-1 577	-1 962	-1 577	-1 962
Finansiella intäkter	5	896	38	912
Resultat före skatt	-2 972	-1 946	-4 996	-3 343
Koncernbidrag	3 456	2 292	3 456	2 292
Resultat före skatt	484	346	-1 540	-1 051
Skatt	-4	-	-4	-
Periodens resultat	480	346	-1 544	-1 051

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	31 dec 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	1 601	1 453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	771	1 549
Likvida medel	8 892	25 368
Summa omsättningstillgångar	11 264	72 456
SUMMA TILLGÅNGAR	262 499	323 691
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	2 690	2 690
Fritt eget kapital	169 014	198 853
Eget kapital	171 704	201 543
Leverantörsskulder	39	51
Skulder till koncernföretag	81 588	112 510
Aktuell skatteskuld	3	-
Övriga kortfristiga skulder	6 725	6 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 440	2 839
Summa kortfristiga skulder	90 795	122 148
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	262 499	323 691

ALLMÄN INFORMATION

Mälåsen AB (publ), 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 årsredovisningen 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

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

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 Mälårasen AB (publ) godkändes av styrelsen den 17 februari 2022.

Stockholm den 17 februari 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 bokslutskommuniké är sådan information som Mälårasen AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 17 februari 2022.

ÅRSSTÄMMA

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma klockan 11:00 den 29 april 2022 i Stockholm. Kallelse publiceras på www.malarasen.se. Årsredovisning för 2021 finns tillgänglig på bolagets hemsida från och med senast den 8 april 2022. Där framgår fullständiga redovisningsprinciper.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2022-04-29 Årsstämma
2022-05-19 Delårsrapport Q1

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

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

Ingeborg Magnusson, IR
Ingeborg.magnusson@malarasen.se
+46 8 402 51 05

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

Organisationsnummer: 559059-8594
www.malarasen.se