

Mälåråsen AB (publ)

Delårårapport januari – september 2020



TREDJE KVARTALET JULI – SEPTEMBER 2020

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 15 027 tkr (14 789)
- Driftnetto under perioden uppgick till 14 973 tkr (14 569)
- Periodens resultat uppgick till 10 045 tkr (11 002)

NIO MÅNADER JANUARI – SEPTEMBER 2020

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 45 080 tkr (44 367)
- Driftnetto under perioden uppgick till 44 629 tkr (43 576)
- Periodens resultat uppgick till 17 297* tkr (60 398)

**Under den innevarande perioden uppgick de orealiserade värdeförändringarna till -15 500 tkr och under jämförelseperioden uppgick de till 37 800 tkr.*

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Den 7 september 2020 tillkännagav Volvo Cars förvärvet av Upplands Motor genom sitt dotterbolag Volvo Personvagnar Norden AB, med förbehåll för rättsligt godkännande. Mälåsen AB har lämnat godkännande till ägarbytet i Upplands Motor med förbehåll för att (i) säkerheter och garantier under hyresavtalen ställs i samband med tillträdet på motsvarande kommersiella villkor som nuvarande säkerheter och garantier samt (ii) tillträdet sker senast den 30 juni 2021. Villkoren i hyresavtalen är oförändrade och löper till och med den 30 september 2031.

Styrelsen beslutade den 27 mars 2020 att revidera dess tidigare förslag till årsstämman om en vinstutdelning om 10,00 kr per aktie, på grund av den osäkerhet som skapats av Covid-19-pandemin. Istället föreslogs en utdelning om 5,00 kr per aktie. Årsstämman den 2 april 2020 beslutade om vinstutdelning i enlighet med styrelsens reviderade förslag, och utdelningen har betalats ut till aktieägarna. Mot bakgrund av minskad osäkerhet, och med beaktande av att bolagets intjäningsförmåga under första halvåret 2020 varit fortsatt stabil, beslutades på extra bolagsstämma den 30 september att extra utdelning ska betalas ut om ett belopp om 5,00 kr per aktie, innebärande ytterligare utdelning om totalt 13 450 000 kr i år. Utbetalning av utdelningen beslutades ske vid två tidpunkter under året, genom två lika stora delbetalningar, med 2,5 kr per gång. Avstämningsdagar för betalning av utdelningen beslutades till 2 oktober 2020 och 30 december 2020.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Styrelsen för Mälåsen har uppdaterat bolagets strategi med fokus på tillväxt genom förvärv och långsiktig utveckling av fastigheter. Den nya strategin ska leda till ökat resultat, bättre riskspridning, utökade finansieringsmöjligheter samt effektivare förvaltning. Det övergripande målet är att verksamheten skall generera en god riskjusterad avkastning som möjliggör en attraktiv utdelning.

Som ett led i att förverkliga strategin har styrelsen den 9 november 2020 anställt Thomas Lindström som verkställande direktör. Thomas tillträder sin roll den 1 december 2020.

Den 26 november beslutade den extra bolagsstämman i Mälåsen att välja in avgående vd Robin Englén som ny styrelseledamot i Mälåsen. Stämman beslutade även att inrätta ett teckningsoptionsprogram för tillträdande vd, Thomas Lindström. Syftet med teckningsoptionsprogrammet, och skälet för avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt, är att stärka kopplingen mellan vd:s arbete och skapat aktieägarvärde. Därmed bedöms en ökad intressegemenskap uppstå mellan vd och aktieägare i Mälåsen. Thomas har rätt att förvärva teckningsoptioner till ett antal om högst 150 000. Fullständiga villkor finns tillgängliga på bolagets hemsida.

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Trots rådande världsläge, med en pågående pandemi, har bolagets affärsverksamhet och resultat utvecklats stabilt och enligt plan. Covid-19 pandemin har inte haft någon påverkan på Mälåsens resultat under årets tre första kvartal.

Vi är mycket glada över att Volvo Cars, som är en av de största aktörerna inom bilbranschen, visar intresse för att bedriva verksamhet i våra fastigheter. Det bekräftar att vi har välskötta fastigheter i attraktiva lägen. Vi har haft en god relation med Upplands Motor och dess ägare ända sedan vi förvärvade fastigheterna av dem 2016. Vi ser fram emot att välkomna Volvo Cars som ny ägare till Upplands Motor. Volvo Cars är en mycket stark ägare vilket är positivt för Mälåsen och vi ser fram emot att följa Volvo Cars utveckling av bilförsäljning på sin hemmamarknad.

Stockholm den 26 november

Robin Englén, vd

MÄLARÅSEN AB (PUBL) I KORTHET

Mälåsen 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 Upplands Motor. De erbjuder service och verkstadstjänster samt försäljning av nya och begagnade bilar. Upplands Motor är under försäljning till Volvo Cars, se tidigare pressmeddelande av den 7 september 2020. Hyresavtalen löper till och med den 30 september 2031.

Upplands Motor är ett av Sveriges mest framgångsrika bilföretag och ett modernt familjeägt bolag med drygt 800 anställda. De erbjuder service och verkstadstjänster samt försäljning av nya och begagnade bilar.

Bolagets vd är Robin Englén och bolaget förvaltas av Pareto Business Management.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCELTAL I URVAL, KONCERNEN

| <i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i> | Jul - sep 2020 | Jul - sep 2019 | Jan – sep 2020 | Jan – sep 2019 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Hyresintäkter | 15 027 | 14 789 | 45 080 | 44 367 |
| Driftnetto | 14 973 | 14 569 | 44 629 | 43 576 |
| Förvaltningsresultat | 11 129 | 10 960 | 33 524 | 32 779 |
| Periodens resultat | 10 045 | 11 002 | 17 297* | 60 398* |
| Marknadsvärde fastigheterna | 1 004 700 | 1 014 000 | 1 004 700 | 1 014 000 |
| Antal utestående aktier, st | 2 690 000 | 2 690 000 | 2 690 000 | 2 690 000 |
| Resultat per aktie, kr | 3,7 | 4,1 | 6,4 | 22,5 |
| Avkastning på eget kapital, % | 10,1 | 11,1 | 5,8 | 21,0 |
| Belåningsgrad, % | 57,8 | 58,1 | 57,8 | 58,1 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 4,6 | 4,6 | 4,6 | 4,7 |
| Soliditet, % | 37,5 | 37,9 | 37,5 | 37,9 |
| Skuldsättningskvot, ggr | 2,6 | 2,7 | 2,7 | 2,7 |
| Överskottsgrad, % | 99,6 | 98,5 | 99,0 | 98,2 |
| EPRA NAV per aktie, kr | 167,8 | 166,7 | 167,8 | 166,7 |
| Fastigheternas direktavkastning, % | 6,0 | 5,7 | 5,9 | 5,7 |

*Under den innevarande perioden uppgick de realiserade värdeförändringarna till -15 500 tkr och under jämförelseperioden uppgick de till 37 800 tkr.

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 30 september 2020 var fastigheten värderad till 1 004 700 tkr en minskning med 15 500 tkr från det föregående värdet per den 31 december 2019. Nya fastighetsvärderingar kommer att ske den 31 december 2020. För ytterligare information om bolagets fastighetsvärderingar, se Mälåsen AB (publ) årsredovisning 2019, sidan 20.

FINANSIERING

Koncernen har sju banklån hos Swedbank AB. Det sammanlagda lånebeloppet uppgick per 2020-09-30 till 580,5 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 637 (609) registrerade aktieägare.

Årsstämman den 2 april 2020 beslutade om en utdelning på 5 kr per aktie, vilket utgör en total utdelning om 13 450 tkr. Utbetalning av utdelningen har skett vid två tidpunkter. Avstämningsdag för betalning av utdelningarna var 6 april 2020 och 30 juni 2020. Extra bolagsstämman den 30 september beslutade om ytterligare utdelning om 5 kr per aktie. Utbetalning av utdelningen beslutades ske vid två tidpunkter. Avstämningsdagar för betalning av utdelningen är 2 oktober 2020 och 30 december 2020.

ÖVRIG INFORMATION

Anställda

Koncernen har inte haft några anställda under det andra kvartalet 2020. 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, Upplands Motor, 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> | Jul-sep 2020 | Jul-sep 2019 | Jan-sep 2020 | Jan-sep 2019 |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Hysesintäkter | 15 027 | 14 789 | 45 080 | 44 367 |
| Serviceintäkter | 698 | 474 | 2 181 | 1 746 |
| Drift- och underhållskostnader | -358 | -358 | -1 450 | -1 529 |
| Fastighetsskatt | -394 | -336 | -1 182 | -1 008 |
| Driftnetto | 14 973 | 14 569 | 44 629 | 43 576 |
| Administrationskostnader | -768 | -477 | -1 884 | -1 465 |
| Finansiella kostnader | -3 076 | -3 132 | -9 221 | -9 332 |
| Förvaltningsresultat | 11 129 | 10 960 | 33 524 | 32 779 |
| <i>Värdeförändringar</i> | | | | |
| Fastigheter, orealiserade | - | - | -15 500 | 37 800 |
| Resultat före skatt | 11 129 | 10 960 | 18 024 | 70 579 |
| Skatt | -1 084 | 42 | -727 | -10 181 |
| Periodens resultat | 10 045 | 11 002 | 17 297 | 60 398 |
| Resultat per aktie, kr | 3,7 | 4,1 | 6,4 | 22,5 |
| Genomsnittligt antal aktier, tusental | 2 690 | 2 690 | 2 690 | 2 690 |

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

| <i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i> | 30 sep 2020 | 31 dec 2019 |
|--|--------------------|--------------------|
| Tillgångar | | |
| Förvaltningsfastigheter | 1 004 700 | 1 020 200 |
| Summa anläggningstillgångar | 1 004 700 | 1 020 000 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 10 140 | 2 703 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 977 | 632 |
| Likvida medel | 39 541 | 36 282 |
| Summa omsättningstillgångar | 50 658 | 39 617 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 1 055 358 | 1 059 817 |
| Eget kapital och skulder | | |
| Aktiekapital | 2 690 | 2 690 |
| Fritt eget kapital | 393 529 | 402 657 |
| Totalt eget kapital | 396 219 | 405 347 |
| Upplåning* | - | 577 573 |
| Uppskjutna skatteskulder | 55 212 | 55 616 |
| Summa långfristiga skulder | 55 212 | 633 189 |
| Kortfristig del av upplåning* | 580 516 | 9 101 |
| Leverantörsskulder | 95 | 841 |
| Aktuella skatteskulder | - | 2 745 |
| Övriga kortfristiga skulder** | 15 946 | 7 932 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 7 370 | 662 |
| Summa kortfristiga skulder | 603 927 | 21 281 |
| Summa skulder | 659 139 | 654 470 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 1 055 358 | 1 059 817 |

*Bolagets banklån förfaller 2021-09-30 varför det omklassificeras i balansräkningen från långfristig- till kortfristig skuld.

**Per den 30 september 2020 är den beslutade utdelningen om 13 450 tkr redovisad som en kortfristig skuld och kommer att betalas ut kvartalsvis. Per den 31 december 2019 är utdelning om 6 725 tkr redovisad som en kortfristig skuld.

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

| <i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i> | Jul-sep 2020 | Jul-sep 2019 | Jan-sep 2020 | Jan-sep 2019 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Resultat efter finansiella poster | 11 129 | 10 960 | 33 524 | 32 779 |
| <i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i> | | | | |
| Finansiella poster | 94 | 94 | 283 | 283 |
| Betald skatt | 1 744 | - | -729 | - |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet | 12 967 | 11 054 | 33 078 | 33 062 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i> | | | | |
| Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar | -1 793 | -410 | -10 454 | -1 265 |
| Ökning/minskning av leverantörsskulder | -15 | 11 | -746 | -738 |
| Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder | 8 455 | -25 | 8 381 | 375 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 19 604 | 10 630 | 30 259 | 31 434 |
| <i>Finansieringsverksamhet</i> | | | | |
| Utdelning | -6 725 | -6 725 | -20 175 | -20 175 |
| Amortering | -2 275 | -2 275 | -6 825 | -6 825 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -9 000 | -9 000 | -27 000 | -27 000 |
| Periodens kassaflöde | 10 604 | 1 630 | 3 259 | 4 434 |
| Likvida medel vid periodens början | 28 937 | 31 062 | 36 282 | 28 258 |
| Likvida medel vid periodens slut | 39 541 | 32 692 | 39 541 | 32 692 |

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

| <i>I tusentals kronor, tkr</i> | Jul-sep 2020 | Jul-sep 2019 | Jan-sep 2020 | Jan-sep 2019 |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Nettoomsättning | 164 | 161 | 491 | 517 |
| Administrationskostnader | -788 | -513 | -1 904 | -1 585 |
| Rörelseresultat | -624 | -352 | -1 413 | -1 068 |
| Resultat från andelar i koncernbolag | - | - | - | - |
| Finansiella intäkter | 16 | - | 16 | - |
| Resultat före skatt | -608 | -352 | -1 397 | -1 068 |
| Skatt | - | - | - | - |
| Periodens resultat | -608 | -352 | -1 397 | -1 068 |

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

| <i>I tusentals kronor, tkr</i> | 30 sep 2020 | 31 dec 2019 |
|--|----------------|----------------|
| Tillgångar | | |
| Andelar i dotterbolag | 251 235 | 251 235 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 251 235 | 251 235 |
| Fordringar hos koncernbolag | 44 086 | 44 086 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 1 270 | 1 273 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 583 | 632 |
| Likvida medel | 15 930 | 7 903 |
| Summa omsättningstillgångar | 61 869 | 53 894 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 313 104 | 305 129 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Aktiekapital | 2 690 | 2 690 |
| Fritt eget kapital | 197 112 | 225 409 |
| Eget kapital | 199 802 | 228 099 |
| Leverantörsskulder | 73 | 778 |
| Skulder till koncernföretag | 99 077 | 69 127 |
| Övriga kortfristiga skulder | 13 450 | 6 725 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 702 | 400 |
| Summa kortfristiga skulder | 113 302 | 77 030 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 313 104 | 305 129 |

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 2019, sidorna 12–18.

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

För fullständiga redovisningsprinciper se koncernens årsredovisningen 2019.

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

EPRA NAV 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 Mälårsen AB (publ) godkändes av styrelsen den 26 november 2020.

Stockholm den 26 november 2020
Mälårsen AB (publ)
Org.nr: 559059-8594

Henrik Viktorsson
Styrelseordförande

Clara De Château
Styrelseledamot

Mikael Igelström
Styrelseledamot

Christian Krüeger
Styrelseledamot

Robin Englén
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 26 november 2020.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2021-02-11 Bokslutskommuniké
2021-02-11 Årsredovisning

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Robin Englén, vd
robin.englen@paretosec.com
+ 46 8 402 53 84

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

Organisationsnummer: 559059-8594
www.malarasen.se