

Mälåråsen AB (publ)

Bokslutskommuniké januari - december 2020



FJÄRDE KVARTALET OKTOBER – DECEMBER 2020

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 15 580 tkr (15 638)
- Driftnetto under perioden uppgick till 14 749 tkr (14 788)
- Periodens resultat uppgick till 75 669 tkr (5 045)

TOLV MÅNADER JANUARI – DECEMBER 2020

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 62 841 tkr (61 752)
- Driftnetto under perioden uppgick till 59 378 tkr (58 366)
- Periodens resultat* uppgick till 93 440 tkr (65 445)

**Under den innevarande perioden uppgick de orealiserade värdeförändringarna till 74 400 tkr och under jämförelseperioden uppgick de till 43 836 tkr.*

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Styrelsen för Mälåsen uppdaterade under året 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 anställde styrelsen den 9 november 2020 Thomas Lindström som verkställande direktör. Thomas tillträdde sin roll den 1 december 2020. I samband med detta avgick Robin Englén som bolagets vd. 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 förvärvade efter stämman 150 000 teckningsoptioner till ett pris om 9,30 kr per option till ett lösenpris om 149,55 kr.

Under perioden ingicks tilläggsavtal, till samtliga hyresavtal, med hyresgästen där de fick anstånd med 50 % av andra kvartalets bashyra motsvarande 7 513 tkr. Återbetalning av anståndet ska ske under 2021, i fyra delar med start 31 mars 2021.

Hyresgästen beviljades även att betala hyran för april till december 2020 månadsvis i förskott istället för kvartalsvis i förskott för att förbättra hyresgästens likviditet. Bolagets hyresintäkter är 60 107 tkr på årsbasis så uppskovet motsvarar 12 % av hyresintäkterna.

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. Extra utdelningen betalades ut vid två tillfällen med ett belopp om 2,50 kr per aktie per tillfälle. Avstämningsdagar för utdelningen var den 2 oktober 2020 och 30 december 2020. Den 1 december tillträdde Thomas Lindström som ny vd.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Volvo Personvagnar AB har blivit ny hyresgäst i Mälåsens samtliga tre fastigheter. Volvo har tagit över de befintliga hyresavtalen från Upplands Motor AB vilket innebär att Mälåsens hyresintäkter blir oförändrade.

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Efter ett mycket ovanligt år, där Covid-19 pandemin har överskuggat det mesta, är det glädjande att konstatera att vår enda hyresgäst, Upplands Motor, trots allt har haft en stark verksamhet. Vi gick tidigt in och stöttade Upplands Motor med en tillfällig hyreslätnad under andra kvartalet då vi tillsammans befarade att pandemin skulle ge en rejält negativ resultatpåverkan för Upplands Motor.

Så blev inte fallet och framförallt affärsområden som service och verkstad har gått fortsatt bra. Volvo Personvagnars förvärv av Upplands Motor är nu helt klart, vilket i praktiken innebär att vi nu har en ny hyresgäst. Det är ett styrkebesked för Mälaråsen att Volvo Personvagnar vill att våra fastigheter blir en del av satsningen för att modernisera och uppgradera det sätt som kunderna köper, leasar, prenumererar och servar sina bilar på i Sverige. Volvo Personvagnar planerar att använda verksamheten i Mälaråsens fastigheter som en förebild för hela landet.

Mälaråsen gjorde som väntat ett stabilt resultat och i stort sett samtliga nyckeltal förbättrades under året. Belåningsgraden har sjunkit från 72 % när bolaget bildades för drygt fyra år sedan till knappa 53 %. EPRA NRV var vid årsskiftet över 200 kr per aktie. Utdelningar om totalt 10 kr per aktie genomfördes enligt plan.

Med närmare 11 år kvar på hyresavtalen med Volvo Personvagnar AB har vi en stark grund att bygga vidare på. Vi kommer att fortsätta sökandet

efter nya investeringsmöjligheter i det egna beståndet men även genom nyförvärv.

Stockholm, den 11 februari 2021

Thomas Lindström, Verkställande direktör

MÄLARÅSEN AB (PUBL) I KORTHET

Mälaråsen AB är ett publikt bolag, med organisationsnummer 559059-8594, och ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger bilanläggnings-fastigheter 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 NYCELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	Okt - dec 2020	Okt - dec 2019	Jan - dec 2020	Jan - dec 2019
Hyresintäkter	15 580	15 638	62 841	61 752
Driftnetto	14 749	14 788	59 378	58 366
Förvaltningsresultat	10 645	10 959	44 169	43 740
Periodens resultat	75 669	5 045	93 440	65 445
Marknadsvärde fastigheterna	1 094 600	1 020 200	1 094 600	1 020 200
Antal utestående aktier, st	2 690 000	2 690 000	2 690 000	2 690 000
Resultat per aktie, kr	28,1	1,9	34,7	24,3
Avkastning på eget kapital, %	69,6	5,0	21,3	17,0
Belåningsgrad, %	52,9	56,7	52,9	56,7
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	4,7	4,7	4,7
Soliditet, %	41,4	38,2	41,4	38,2
Skuldsättningskvot, ggr	2,8	2,7	2,9	2,7
Överskottsgrad, %	98,1	100,0	98,8	98,7
EPRA NRV per aktie, kr	203,8	171,4	203,8	171,4
Fastigheternas direktavkastning, %	5,4	5,8	5,4	5,7

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 2020 var fastigheten värderad till 1 094 600 tkr en ökning med 74 400 tkr från det föregående värdet per den 31 december 2019. Nya fastighetsvärderingar kommer att ske den 30 juni 2021. För ytterligare information om bolagets fastighetsvärderingar, se Mälåsen AB (publ) årsredovisning 2020, sidan 20-21.

FINANSIERING

Koncernen har sju banklån hos Swedbank AB. Det sammanlagda lånebeloppet uppgick per 2020-12-31 till 579,4 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 620 (643) registrerade aktieägare.

ÖVRIG INFORMATION

Utdelning 2021

Inför årsstämman den 7 april 2021 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 under året med fyra lika stora delbetalningar. Detta innebär att vid varje delbetalning ska 2,5 kr (2,5) per aktie betalas, således totalt 6 725 tkr (6 725). Avstämningsdagar för betalning av utdelningen föreslås bli den 9 april 2021, 30 juni 2021, 30 september 2021 och 30 december 2021.

Anställda

Koncernen har sedan den 1 december 2020 Thomas Lindström som anställd vd i bolaget. Thomas är koncernens enda 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 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 2020	Okt-dec 2019	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019
Hysesintäkter	15 027	14 788	60 107	59 155
Serviceintäkter	553	850	2 734	2 597
Drift- och underhållskostnader	-437	-282	-1 887	-1 810
Fastighetsskatt	-394	-568	-1 576	-1 576
Driftnetto	14 749	14 788	59 378	58 366
Administrationskostnader	-1 045	-708	-2 929	-2 173
Finansiella intäkter	27	-	27	-
Finansiella kostnader	-3 086	-3 121	-12 307	-12 453
Förvaltningsresultat	10 645	10 959	44 169	43 740
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	89 900	6 036	74 400	43 836
Resultat före skatt	100 545	16 995	118 569	87 576
Aktuell skatt	-5 272	-4 495	-5 929	-4 495
Uppskjuten skatt	-19 604	-7 455	-19 200	-17 636
Periodens resultat	75 669	5 045	93 440	65 445
Resultat per aktie, kr	28,1	1,9	34,7	24,3
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 690	2 690	2 690	2 690

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	31 dec 2020	31 dec 2019
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 094 600	1 020 200
Summa anläggningstillgångar	1 094 600	1 020 000
Övriga kortfristiga fordringar	9 926	2 703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	701	632
Likvida medel	37 190	36 282
Summa omsättningstillgångar	47 817	39 617
SUMMA TILLGÅNGAR	1 142 417	1 059 817
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	2 690	2 690
Fritt eget kapital	470 592	402 657
Totalt eget kapital	473 282	405 347
Upplåning*	-	577 573
Uppskjutna skatteskulder	74 817	55 616
Summa långfristiga skulder	74 817	633 189
Kortfristig del av upplåning*	579 435	9 101
Leverantörsskulder	85	841
Aktuella skatteskulder	4 345	2 745
Övriga kortfristiga skulder	9 008	7 932
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 445	662
Summa kortfristiga skulder	594 318	21 281
Summa skulder	669 135	654 470
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 142 417	1 059 817

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

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	2 690	248 202	115 910	366 802
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	65 445	65 445
Summa totalresultat 2019-01-01 - 2019-12-31	-	-	65 445	65 445
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-26 900	-26 900
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-26 900	-26 900
Utgående eget kapital 2019-12-31*	2 690	248 202	154 455	405 347
Ingående eget kapital 2020-01-01	2 690	248 202	154 455	405 347
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	93 440	93 440
Summa totalresultat 2020-01-01 - 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 2020-12-31*	2 690	249 597	220 995	473 282

*Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Okt-dec 2020	Okt-dec 2019	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019
Resultat efter finansiella poster	10 645	10 959	44 169	43 740
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Finansiella poster	95	95	378	378
Övrigt	-16	-	-16	-
Betald skatt	-3 342	-	-4 071	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	7 382	11 054	40 460	44 118
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	2 921	2 582	-7 533	1 317
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-10	830	-756	92
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-6 522	-1 712	1 859	-1 338
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 771	12 754	34 030	44 189
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investeringsprojekt i fastighet	-	-164	-	-164
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-164	-	-164
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Utdelning	-6 725	-6 725	-26 900	-26 900
Amortering	-792	-2 275	-7 617	-9 101
Emission av teckningsoptioner	1 395	-	1 395	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9 000	-9 000	-36 001	-36 001
Periodens kassaflöde	-2 351	3 590	908	8 024
Likvida medel vid periodens början	39 541	32 692	36 282	28 258
Likvida medel vid periodens slut	37 190	36 282	37 190	36 282

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Okt-dec 2020	Okt-dec 2019	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019
Nettoomsättning	164	161	655	678
Administrationskostnader	-1 044	-682	-2 948	-2 267
Rörelseresultat	-880	-521	-2 293	-1 589
Finansiella kostnader	-1 962	-	-1 962	-
Finansiella intäkter	896	-	912	-
Resultat före skatt	-1 946	-521	-3 343	-1 589
Koncernbidrag	2 292	8 543	2 292	8 543
Resultat före skatt	346	8 022	-1 051	6 954
Skatt	-	-1 424	-	-1 424
Periodens resultat	346	6 598	-1 051	5 530

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	31 dec 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	1 453	1 273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 549	632
Likvida medel	25 368	7 903
Summa omsättningstillgångar	72 456	53 894
SUMMA TILLGÅNGAR	323 691	305 129
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	2 690	2 690
Fritt eget kapital	198 853	225 409
Eget kapital	201 543	228 099
Leverantörsskulder	51	778
Skulder till koncernföretag	112 510	69 127
Övriga kortfristiga skulder	6 748	6 725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 839	400
Summa kortfristiga skulder	122 148	77 030
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	323 691	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 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

EPRA 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.

Delårsrapporten för Mälårasen AB (publ) godkändes av styrelsen den 11 februari 2021.

Stockholm den 11 februari 2021
Mälårasen 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 delårsrapport är sådan information som Mälårasen AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 11 februari 2021.

ÅRSSTÄMMA

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma klockan 13:00 den 7 april 2021. Kallelse publiceras på www.malarasen.se. Årsredovisning för 2020 finns tillgänglig på bolagets hemsida från och med senast den 10 mars 2021. Där framgår fullständiga redovisningsprinciper.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2021-04-07 Årsstämma
2021-05-21 Delårsrapport Q1

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Thomas Lindström, vd
thomas.lindstrom@malarasen.se
+ 46 70 892 51 30

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