

# Mälaråsen AB

Delårsrapport januari – september 2021



### TREDJE KVARTALET JULI – SEPTEMBER 2021

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 15 069 tkr (15 027)
- Driftnetto under perioden uppgick till 15 012 tkr (14 973)
- Periodens resultat uppgick till 8 769 tkr (10 045)

### PERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2021

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 45 205 tkr (45 080)
- Driftnetto under perioden uppgick till 45 032 tkr (44 629)
- Periodens resultat<sup>1</sup> uppgick till 47 511 tkr (17 297)

<sup>1</sup>Orealiserade värdeförändringarna, förvaltningsfastigheter, uppgick under perioden till 22 800 tkr (-15 500)

### STYRELSEORDFÖRANDES KOMMENTAR TILL PERIODEN

Mälaråsen levererar återigen ett stabilt resultat, vilket är det 20:e kvartalet i rad. Under nio månader blev vårt förvaltningsresultat ca 32 Mkr och våra fastigheter är fullt uthyrda i 10 år till Volvo Cars.

Hyresmarknaden är stark och vi tror mycket på framtiden för vår typ av fastigheter som vi benämner "citynära logistik med showroom". En ökning av konsumenter boende i storstäder utmanar återförsäljare att leverera produkter och service både snabbare samt mer bekvämt. *Last mile delivery* är en viktig faktor till en bra kundupplevelse.

Med en långsiktig bankfinansiering i hamn 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.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE 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 2,3 %. 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 omgående inlett en rekryteringsprocess för att hitta en ersättare. I övergångsperioden kommer bolagets ekonomichef 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

Mälaråsen beslutade att genomföra en ny värdering av fastighetsportföljen per den 19 november 2021 mot bakgrund av den snabba förändring av marknadens avkastningskrav som observerats beträffande fastigheter inom segmentet "citynära logistik med showroom". Fastighetsvärdet uppgick per den 19 november 2021 till 1 159 900 tkr, en värdeökning om 42 500 tkr jämfört med senaste externa värderingen per den 30 juni 2021.

### MÄLARÅSEN AB 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 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 ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	<b>Jul – sep 2021</b>	<b>Jul – sep 2020</b>	<b>Jan – sep 2021</b>	<b>Jan – jun 2020</b>
Hysesintäkter	15 069	15 027	45 205	45 080
Driftnetto	15 012	14 973	45 032	44 629
Förvaltningsresultat	9 764	11 129	32 180	33 524
Periodens resultat	8 769	10 045	47 511 <sup>1</sup>	17 297 <sup>1</sup>
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	3,3	3,7	17,7	6,4
Avkastning på eget kapital, %	7,2	10,1	13,1	5,8
Belåningsgrad, %	51,5	57,8	51,5	57,8
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	4,6	4,6	4,6
Soliditet, %	41,6	37,5	41,6	37,5
Skuldsättningskvot, ggr	3,4	2,6	2,7	2,7
Överskottsgrad, %	99,6	99,6	99,6	99,0
NRV per aktie, kr	214,2	167,8	214,2	167,8
Fastigheternas direktavkastning, %	5,4	6,0	5,4	5,9

<sup>1</sup>Orealiserade värdeförändringarna, förvaltningsfastigheter, uppgick under perioden till 22 800 tkr (-15 500)

### 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 september 2021 var fastigheterna värderade till 1 117 400 tkr. Nya externa fastighetsvärderingar skedde den 19 november 2021, per vilken dag fastighetsvärdet uppgick till 1 159 900 tkr. Sedvanlig årsskiftesvärdering kommer också att ske den 31 december 2021. För ytterligare information om bolagets fastighetsvärderingar, se Mälåsen AB årsredovisning 2020, sidan 20.

### FINANSIERING

Koncernen har tre banklån hos Nordea. Det sammanlagda lånebeloppet uppgick per 2021-09-30 till 575 miljoner kronor med en fast ränta om 2,3 % och ca 2 % i genomsnittlig årlig amortering.

### AKTIEN OCH ÄGARNA

Mälåsen hade vid periodens utgång 677 (637) 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 var 9 april 2021, 30 juni 2021 och 30 september 2021 samt är 30 december 2021.

### ÖVRIG INFORMATION

#### 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>	<b>Jul – sep 2021</b>	<b>Jul – sep 2020</b>	<b>Jan – sep 2021</b>	<b>Jan – sep 2020</b>
Hyresintäkter	15 069	15 027	45 205	45 080
Serviceintäkter	597	698	2 172	2 181
Drift- och underhållskostnader	-260	-358	-1 163	-1 450
Fastighetsskatt	-394	-394	-1 182	-1 182
<b>Driftnetto</b>	<b>15 012</b>	<b>14 973</b>	<b>45 032</b>	<b>44 629</b>
Administrationskostnader	-975	-768	-2 621	-1 884
Finansiella intäkter	11	-	62	-
Finansiella kostnader	-4 284	-3 076	-10 293	-9 221
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>9 764</b>	<b>11 129</b>	<b>32 180</b>	<b>33 524</b>
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	-	-	22 800	-15 500
Räntederivat, orealiserade	207	-	207	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>9 762</b>	<b>11 129</b>	<b>55 187</b>	<b>18 024</b>
Skatt	-995	-1 084	-7 676	-727
<b>Årets resultat</b>	<b>8 769</b>	<b>10 045</b>	<b>47 511</b>	<b>17 297</b>
Resultat per aktie, kr	3,3	3,7	17,7	6,4
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 690	2 690	2 690	2 690

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>30 sep 2021</b>	<b>31 dec 2020</b>
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	1 117 400	1 094 600
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 117 400</b>	<b>1 094 600</b>
Övriga kortfristiga fordringar	5 716	9 926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 127	701
Likvida medel	64 044	37 190
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>70 887</b>	<b>47 817</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 188 494</b>	<b>1 142 417</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Aktiekapital	2 690	2 690
Fritt eget kapital	491 203	470 592
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>493 893</b>	<b>473 282</b>
Upplåning	553 384	-
Uppskjutna skatteskulder	82 492	74 817
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>635 876</b>	<b>74 817</b>
Kortfristig del av upplåning	19 646	579 435
Leverantörsskulder	74	85
Aktuella skatteskulder	1 576	4 345
Övriga kortfristiga skulder	13 473	9 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 956	1 445
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>58 725</b>	<b>594 318</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>694 601</b>	<b>669 135</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 188 494</b>	<b>1 142 417</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>Jul – sep 2021</b>	<b>Jul – sep 2020</b>	<b>Jan – sep 2021</b>	<b>Jan – sep 2020</b>
Resultat efter finansiella poster	9 764	11 129	32 180	33 524
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	143	94	332	283
Betald skatt	-1 208	1 744	-2 769	-729
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>8 699</b>	<b>12 967</b>	<b>29 743</b>	<b>33 078</b>
<b><i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i></b>				
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	2 861	-1 793	3 784	-10 454
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-566	-15	-11	-746
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-451	8 455	20 251	8 381
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>10 543</b>	<b>19 604</b>	<b>53 767</b>	<b>30 259</b>
<b><i>Finansieringsverksamhet</i></b>				
Utdelning	-6 725	-6 725	-20 175	-20 175
Upptagna lån	572 988	-	572 988	-
Amortering	-573 691	-2 275	-579 726	-6 825
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-7 428</b>	<b>-9 000</b>	<b>-26 913</b>	<b>-27 000</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>3 115</b>	<b>10 604</b>	<b>26 854</b>	<b>3 259</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>60 929</b>	<b>28 937</b>	<b>37 190</b>	<b>36 282</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>64 044</b>	<b>39 541</b>	<b>64 044</b>	<b>39 541</b>

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Jul – sep 2021	Jul – sep 2020	Jan – sep 2021	Jan – sep 2020
Nettoomsättning	165	164	493	491
Administrationskostnader	-975	-788	-2 550	-1 904
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-810</b>	<b>-624</b>	<b>-2 057</b>	<b>-1 413</b>
Finansiella intäkter	11	16	33	16
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-799</b>	<b>-608</b>	<b>-2 024</b>	<b>-1 397</b>
Skatt	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-799</b>	<b>-608</b>	<b>-2 024</b>	<b>-1 397</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	30 sep 2021	31 dec 2020
<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 koncernbolag	-	44 086
Övriga kortfristiga fordringar	1 269	1 453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 619	1 549
Likvida medel	18 435	25 368
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>21 323</b>	<b>72 456</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>272 558</b>	<b>323 691</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	2 690	2 690
Fritt eget kapital	169 929	198 853
<b>Eget kapital</b>	<b>172 619</b>	<b>201 543</b>
Leverantörsskulder	27	51
Skulder till koncernföretag	83 649	112 510
Övriga kortfristiga skulder	13 473	6 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 790	2 839
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>99 939</b>	<b>122 148</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>272 558</b>	<b>323 691</b>

## 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. Företagets och dotterföretagets ("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.

Företaget publicerar fem rapporter årligen: halvårsrapport, bokslutskommuniké, årsredovisning samt två delårsrapporter.

För fullständiga redovisningsprinciper se koncernens årsredovisning 2020.

## REVISION

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av företagets revisor.

## DEFINITIONER

### *Resultat per aktie*

Periodens resultat dividerat med antal utestående aktier

### *Avkastning på eget kapital*

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, hänförligt till moderföretagets aktieägare, dividerat med genomsnittligt eget kapital

### *Belåningsgrad*

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

### *Räntetäckningsgrad*

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader

### *Soliditet*

Justerat 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.

Delårsrapporten för Mälårasen AB godkändes av styrelsen den 25 november 2021.

Stockholm den 25 november 2021  
Mälårasen AB  
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 delårsrapport är sådan information som Mälårasen AB är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 25 november 2021.

## KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2022-02-17	Bokslutskommuniké
2022-03-24	Årsstämma

## FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Oskar Wigsén, tf. vd  
+46 (0) 402 53 82  
oskar.wigsen@malarasen.se

Ingeborg Magnusson, IR kontakt  
+46 (0) 8 402 51 05  
ingeborg.magnusson@malarasen.se

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

Organisationsnummer: 559059-8594  
www.malarasen.se