

Mälåråsen AB (publ)

Delårårapport januari – juni 2018



ANDRA KVARTALET APRIL – JUNI 2018

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 14 460 tkr (14 220)
- Driftnetto under perioden uppgick till 14 460 tkr (14 220)
- Periodens resultat uppgick till 12 410 tkr (11 064)

HALVÅRET JANUARI – JUNI 2018

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 28 921 tkr (28 440)
- Driftnetto under perioden uppgick till 28 921 tkr (28 440)
- Periodens resultat uppgick till 21 674 tkr (80 133*)

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Koncernens resultat och verksamhet har utvecklats som förväntat och bedrivs med oförändrad inriktning med fullt uthyrda fastigheter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Bolaget refinansierade den 10 januari 2018 sitt juniorlån om 87,5 miljoner kronor hos Collector Bank AB genom att utöka bolagets kreditfacilitet med Swedbank AB med motsvarande belopp. Bolaget har således från och med den 10 januari

2018 samtliga lån hos Swedbank AB. Det sammanlagda lånebeloppet uppgick till 605,5 miljoner kronor med en fast ränta på ca 2,0 % och ca 1,5 % löpande amortering.

Vid årsstämman den 28 mars 2018 valdes Mikael Igelström till ny styrelseledamot. Johan Hedander avböjde omval.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 29 augusti tillträder Robin Englén som ny VD för Mälåsen AB (publ) och ersätter därmed Joachim Carlsson.

MÄLARÅSEN AB (PUBL) I KORTHET

Mälåsen AB (publ), med organisationsnummer 559059-8594, är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger bilanläggningsfastigheter i Sollentuna, Stockholm, Uppsala och Sigtuna. Fastigheterna omfattar 33 864 kvadratmeter uthyrningsbar yta och är fullt uthyrda. Hyresgäst är Upplands Motor som använder fastigheterna för verksamhet inom bilförsäljning, verkstad samt däckhotell.

Bolagets VD är Joachim Carlsson och bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	Apr - jun 2018	Apr - jun 2017	Jan - jun 2018	Jan - jun 2017
Hyresintäkter	14 460	14 220	28 921	28 440
Driftnetto	14 460	14 220	28 921	28 440
Förvaltningsresultat	10 874	9 592	21 214	19 352
Periodens resultat	12 410	11 064	21 674	80 133*
Resultat per aktie, kr	4,6	4,1	8,1	29,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	100	100	100
Marknadsvärde fastigheterna	952 600	928 700	952 600	928 700
Eget kapital per aktie, kr	123,9	113,2	123,9	113,2
Antal utestående aktier, st	2 690 000	2 690 000	2 690 000	2 690 000
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	2,2	2,0	2,2
Avkastning på eget kapital, %	7,6	7,1	12,9	57,7
Avkastning på totalt kapital, %	5,7	5,7	5,6	5,8
Belåningsgrad, %	62,9	65,3	62,9	65,3
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	3,4	4,2	3,4
Soliditet, %	33,7	31,2	33,7	31,2
Skuldsättningskvot, ggr	2,5	2,4	2,4	2,4

*Under jämförelseperioden uppgick de realiserade värdeförändringarna till 81 207 tkr och i den innevarande perioden uppgick de till 0 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. Vid andra kvartalet har en extern värderare bedömt att det verkliga värdet är oförändrat jämfört mot kvartal fyra 2017 och bolagets lednings bedömning överensstämmer med värderarens. Ny extern fastighetsvärdering av fastighetsbeståndet kommer att göras per 2018-12-31. För ytterligare info om bolagets fastighetsvärderingar, se Mälåråsen AB (publ) årsredovisning 2017, sidan 16.

FINANSIERING

Bolaget refinansierade den 10 januari 2018 sitt juniorlån om 87 500 tkr kronor hos Collector Bank AB genom att utöka bolagets kreditfacilitet med Swedbank AB (publ) med motsvarande belopp. Bolaget har således från och med den 10 januari 2018 samtliga lån hos Swedbank AB. Det sammanlagda lånebeloppet uppgick till 605 500 tkr med en fast ränta på ca 2,0 % och ca 1,5 % löpande amortering. Refinansieringen beräknas medföra en minskad räntekostnad om cirka 3 miljoner kronor per år. Efter genomförd refinansiering kommer bolagets amortering att öka med cirka 4 miljoner kronor per år. Mälåråsen AB har bedömt att refinansieringen ej kommer att påverka tidigare bedömd utdelningskapacitet under överskådlig framtid.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Mälåråsen hade vid periodens utgång 435 (317) registrerade aktieägare.

Årsstämman den 28 mars 2018 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. Avstämningsdagar för betalning av utdelning är den 3 april 2018, 29 juni 2018, 28 september 2018 och 28 december 2018.

ÖVRIG INFORMATION

Anställda

Koncernen har inte haft några anställda under 2018. 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 och utdelning från dotterbolaget till moderbolaget.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Risk för koncernen involverar risk för vakanser till följd av hyresgästens uppsägning av befintliga hyresavtal. Koncernen löper en begränsad risk förknippad med drifts- 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 drift- och 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.

Riksdagen har beslutat att införa ränteavdragsbegränsningar och att sänka bolagsskatten från och med 1 januari 2019. Beslutet innebär en avdragsrätt om 30 % av skattemässigt EBITDA och en sänkning av bolagsskatten från 22 % till 20,6 %. Sänkningen av bolagsskatten sker i två steg där sänkningen de två första åren, 2019 och 2020, är till 21,4 %. Vidare innebär beslutet att maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av på koncernnivå höjts till 5 000 tkr från 100 tkr. Bolagets bedömning är att beslutet om ränteavdragsbegränsningar kommer ha en liten påverkan på resultatet i nuvarande ränteläge. Den förändrade skattesatsen har resulterat i att koncernens uppskjutna skatteskuld har minskat med 2,3 mkr vilket ger en positiv engångseffekt i resultatet för perioden.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Apr-jun 2018	Apr-jun 2017	Jan-jun 2018	Jan-jun 2017
Hysesintäkter	14 460	14 220	28 921	28 440
Serviceintäkter	406	352	1 128	720
Drift- och underhållskostnader	-54	-	-424	-
Fastighetsskatt	-352	-352	-704	-720
Driftnetto	14 460	14 220	28 921	28 440
Administrationskostnader	-368	-547	-1 072	-1 111
Finansiella kostnader	-3 218	-4 081	-6 635	-7 977
Förvaltningsresultat	10 874	9 592	21 214	19 352
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	-	3 360	-	81 207
Räntederivat, orealiserade	-	-143	-	-233
Resultat före skatt	10 874	12 809	21 214	100 326
Skatt	1 536*	-1 745	460*	-20 193
Årets resultat	12 410	11 064	21 674	80 133
Resultat per aktie, kr	4,6	4,1	8,1	29,8
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 690	2 690	2 690	2 690

*Skatten för perioden är positiv till följd av de ändrade skattereglerna som kommer innebära en sänkning av bolagsskatten. För mer info se sista stycket på sida 2.

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	30 jun 2018	31 dec 2017
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	952 600	952 600
Uppskjutna skattefordringar	4 320	4 738
Finansiella derivat	-	503
Summa anläggningstillgångar	956 920	957 841
Övriga kortfristiga fordringar	1 825	1 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 266	625
Likvida medel	27 712	27 146
Summa omsättningstillgångar	30 803	29 104
SUMMA TILLGÅNGAR	987 723	986 945
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	2 690	2 690
Fritt eget kapital	330 598	335 824
Totalt eget kapital	333 288	338 514
Upplåning	590 558	598 591
Uppskjutna skatteskulder	32 411	33 289
Summa långfristiga skulder	622 969	631 880
Kortfristig del av upplåning	9 101	5 246
Leverantörsskulder	607	1 356
Aktuella skatteskulder	-	1 629
Övriga kortfristiga skulder *	21 667	8 181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	91	139
Summa kortfristiga skulder	31 466	16 551
Summa skulder	654 435	648 431
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	987 723	986 945

*Den beslutade utdelningen om 26 900 tkr redovisas som en skuld och kommer att betalas ut kvartalsvis. Per den 30 juni 2018 har 6 725 tkr delats ut till aktieägarna och 20 175 tkr redovisas som en skuld.

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Apr-jun 2018	Apr-jun 2017	Jan-jun 2018	Jan-jun 2017
Resultat efter finansiella poster	10 874	9 592	21 214	19 262
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Finansiella poster	168	168	553	167
Betald skatt	-	-	-1 810	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	11 042	9 760	19 957	19 429
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-160	1 285	-1 133	-1 806
Ökning/minskning av leverantörsskulder	356	420	-749	-21 664
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-509	15 801	707	12 752
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 730	27 266	18 782	8 711
<i>Finansieringsverksamhet</i>				
Utdelning	-6 725	-6 725	-13 450	-6 725
Amortering	-2 383	-2 356	-4 766	-3 768
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9 108	-9 081	-18 216	-10 493
Periodens kassaflöde	1 622	18 185	566	-1 783
Likvida medel vid periodens början	26 090	22 858	27 146	42 825
Likvida medel vid periodens slut	27 712	41 042	27 712	41 042

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Apr-jun 2018	Apr-jun 2017	Jan-jun 2018	Jan-jun 2017
Nettoomsättning	157	155	315	310
Administrationskostnader	-403	-180	-884	-953
Rörelseresultat	-246	-25	-569	-643
Resultat från andelar i koncernbolag*	-	-	30 000	-
Resultat före skatt	-246	-25	29 431	-643
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	-246	-25	29 431	-643

*Avser utdelning från dotterbolag vilket bolaget erhåller en gång per år.

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	30 jun 2018	31 dec 2017
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	251 235	251 235
Uppskjutna skattefordringar	1 531	1 531
Summa finansiella anläggningstillgångar	252 766	252 766
Fordringar hos koncernbolag	34 070	23 699
Övriga kortfristiga fordringar	800	977
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	530	490
Likvida medel	7 478	8 050
Summa omsättningstillgångar	42 878	33 216
SUMMA TILLGÅNGAR	295 644	285 982
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	2 690	2 690
Fritt eget kapital	246 315	243 783
Eget kapital	249 005	246 473
Leverantörsskulder	605	69
Skulder till koncernföretag	25 877	32 500
Övriga kortfristiga skulder	20 157	6 940
Summa kortfristiga skulder	46 639	39 509
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	295 644	285 982

ALLMÄN INFORMATION

Mälåråsen 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

Mälåråsen AB (publ) 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 Årsredovisninglagen.

De redovisnings- och värderingsprinciper som har tillämpats i denna delårsrapport motsvarar de som anges i årsredovisningen 2017, sidorna 10-12. Från och med 1 januari 2018 tillämpar koncernen IFRS 9 Finansiella instrument. Den nya standarden har inte inneburit någon större påverkan på koncernens resultat och ställning. De största posterna inom IFRS 9 utgörs av derivat som fortsatt ska värderas till verkligt värde via resultaträkningen. Vid övergången till den nya standarden har koncernen inte räknat om tidigare perioder i enlighet med IFRS 9 p. 7.2.15. Sedan den 1 januari 2018 tillämpar koncernen även IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. Standarden kräver bl.a. att bolagen identifierar vad av intäkterna som utgörs av lokalhyra respektive serviceintäkter. Koncernens intäkter utgörs främst av hyresintäkter vilka inte omfattas av IFRS 15 utan av IAS 17, men intäkter i form av serviceintäkter förekommer genom tilläggsdebitering för elnätsavgifter och försäkring. Koncernen är huvudman avseende dessa tjänster i sin roll som fastighetsägare. Detta innebär att övergången till IFRS 15 inte har fått några effekter på koncernens finansiella rapporter. Koncernen har vid övergången till IFRS 15 tillämpat den framåtriktade metoden, vilken innebär att siffror för jämförande period inte har räknats om.

Övergången till och tillämpningen av IFRS 9 och IFRS 15 har inte inneburit några särskilda uppskattningar och bedömningar jämfört med föregående period, utöver att en uppskattning av framtida kundförluster har gjorts. Baserat på att

det inte finns några indikationer på förändringar i hyresgästens ekonomiska eller affärsmässiga förutsättningar och att koncernen tidigare inte har haft några kundförluster bedöms sannolikheten för kundförlust vara mycket låg.

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

För fullständiga redovisningsprinciper se årsredovisningen för 2017.

REVISION

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

DEFINITIONER

Skuldsättningsgrad

Totala skulder dividerat med eget kapital

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, efter finansnetto efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under året

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Skuldsättningskvot

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med summan av finansiella kostnader och amorteringar

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 29 augusti 2018.

Stockholm den 29 augusti 2018
Mälårsen AB (publ)
Org.nr: 559059-8594

Henrik Viktorsson
Styrelseordförande

Helena Johnson
Styrelseledamot

Mikael Igelström
Styrelseledamot

Christian Krüeger
Styrelseledamot

Joachim Carlsson
Extern verkställande direktör

INFORMATION OM MAR

Informationen i detta pressmeddelande är sådan information som Mälårsen AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt till kontaktpersons till höger försorg, för offentliggörande den 29 augusti 2018.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2018-11-28
2019-02-14

Delårsrapport Q3
Bokslutskommuniké

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Joachim Carlsson, VD
Mail: joachim.carlsson@paretosec.com
Tel: + 46 8 402 53 92

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

Organisationsnummer: 559059-8594
Hemsida: www.malarasen.se