

Mälaråsen AB (publ)

Bokslutskommuniké 2016

Mälaråsen AB (publ)
559059-8594

Jacob Anderlund + 46 8 402 50 00
jacob.anderlund@paretosec.com

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

För mer information gällande Mälaråsen AB (publ), vänligen besök www.malarasen.se



Mälaråsen AB i korthet

Mälaråsen AB (publ) 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 deras verksamhet inom bilförsäljning, verkstad och däckhotell

Bolagets VD är Jacob Anderlund och bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Bolagets aktier handlas på AktieTorget sedan den 5 oktober 2016.
- Koncernen har genom bolagsförvärv köpt fastigheter i Sollentuna, Stockholm, Uppsala och Sigtuna.
- Bolaget har genomfört en nyemission om 269 MSEK för att finansiera förvärvet.
- Koncernen har under året upptagit nya lån om 613 MSEK.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Finansiell översikt och nyckeltal, koncernen

Bolaget bildades den 21 april 2016 och var vilande fram till att fastigheterna förvärvades under september 2016. Historiska jämförelsetal för tidigare perioder saknas därmed.

Finansiella nyckeltal	2016-12-31*
Hysesintäkter, (TSEK)	14 510
Driftnetto, (TSEK)	14 079
Förvaltningsresultat, (TSEK)	490
Resultat före skatt, (TSEK)	54
Totala tillgångar, (TSEK)	895 779
Eget kapital	251 154
Likvida medel	42 824
Marknadsvärde fastigheten, (TSEK)	847 642
Eget kapital per aktie, (SEK)	93,4
Resultat per aktie, (SEK)	0,10
Antal utestående aktier (stycken)	2 690 000
Skuldsättningsgrad	2,57
Räntetäckningsgrad	1,12
Soliditet	28 %
Belåningsgrad	72 %
Skuldtjänstkot	1,01

*Gäller för perioden 21 april 2016 till 31 december 2016, dock avser intäkterna enbart tidpunkten från förvärv 30 september 2016.



Kommentarer till den finansiella utvecklingen, för koncernen per 31 december 2016

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter för perioden uppgick till 14 510 TSEK.

Resultat

Driftsöverskott uppgick till 14 079 TSEK och resultat före skatt till 54 TSEK.

Investeringar och kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten var 27 184 TSEK, kassaflöde från investeringsverksamheten var -279 724 TSEK på grund av bolagsförvärv och kassaflöde från finansieringsverksamheten var 291 195 TSEK hänförligt till upptagande av lån samt nyemission. Periodens kassaflöde uppgick till 38 654 TSEK.

Fastighetsvärderingar

Bolaget upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards, IFRS. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten till verkligt värde. Fastigheten förvärvades 30 september 2016 till ett värde som överenskommits mellan två parter som är oberoende av varandra. Det marknadsvärde som var överenskommet i transaktionen ligger därför till grund för det verkliga värdet om 848 MSEK. Eftersom inga väsentliga förändringar har skett i marknaden, eller avseende fastigheten sedan förvärvstidpunkten, anses ingen väsentlig värdeförändring ha skett per 31 december 2016.

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december 2016 till 251 154 TSEK vilket ger en soliditet på 27 %.

Finansiering

I samband med förvärvet av fastigheten upptog koncernen 613 MSEK i extern finansiering. Räntekostnader uppgår till 4 042 TSEK för perioden. Kreditavtalen innehåller sedvanliga villkor. Första referensperioden (den period som kreditavtalens villkor skall vara uppfyllda) börjar 1 januari 2017 och slutar 31 december 2017.

Aktien och aktieägarna

Bolagets aktier handlas på AktieTorget från den 5 oktober 2016. Bolaget hade 206 registrerade aktieägare per den 31 december 2016. Antal utestående aktier per den 31 december 2016 uppgår till 2 690 000 stycken.

Utdelning avseende 2016

Styrelsen föreslår till bolagsstämman en utdelning om 10 kr per aktie, vilket blir en total utdelning om 26 900 TSEK. Utbetalning av utdelningen föreslås ske vid fyra tidpunkter. Det föreslås att avstämningsdagar fastställs till 11 april 2017, 30 juni 2017, 29 september 2017 och 29 december 2017.

Anställda

Koncernen har inte haft några anställda under 2016. Styrelsearvode har belastat resultatet utifrån beslut på extra bolagsstämma 2016. Koncernen förvaltas av Pareto Business Management AB.

Moderbolaget

Moderbolaget är Mälårsen AB (publ). Nettoomsättningen för moderbolaget uppgick till 153 TSEK och resultat efter finansiella poster till -536 TSEK.

Närstående transaktioner

Pareto Business Management AB var ägare till moderbolaget innan emissionen genomfördes. Under året har försäljning av tjänster skett av Pareto Securities AB, ett bolag som ingår i samma koncern som Pareto Business Management AB, till ett belopp om 22 198 TSEK.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Risk för bolaget involverar risk för vakanser till följd av hyresgästens uppsägning av befintliga hyresavtal. Koncernen löper en begränsad risk förknippad med driftskostnader då fastigheten är uthyrd på triple net-avtal



vilket innebär att hyresgästen, utöver hyran, betalar driftskostnader som belöper på fastigheten. Hyresgästen betalar även underhållskostnader för fastigheten förutom

Redovisningsprinciper

Mälaråsen AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS). Bolaget publicerar fem rapporter årligen: halvårsrapporten, bokslutskommunikén, årsredovisningen och två kvartalsredogörelser.

Revision

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

Årsstämma

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma kl. 13:00 den 4 april 2017 i Pareto Business Managements lokaler, Berzelii Park 9, Stockholm. Kallelse publiceras på www.malarasen.se. Årsredovisning för 2016 finns tillgänglig på bolagets hemsida från den 28 februari 2017. Där framgår fullständiga redovisningsprinciper.

Finansiell kalender

04/04/2017

Årsstämma 2016

31/05/2017

Kvartalsredogörelse



RESULTATRÄKNING, KONCERNEN

TSEK	2016-04-21—
	2016-12-31
Hysesintäkter	14 510
Driftskostnader och underhåll	-79
Fastighetsskatt	-351
Driftsöverskott	14 079
Administrationskostnader	-9 548
Finansiella intäkter	1
Finansiella kostnader	-4 042
Förvaltningsresultat	490
<i>Värdeförändringar</i>	
Fastigheter, orealiserade	-
Räntederivat, orealiserade	-436
Resultat före skatt	54
Skatt	208
Årets resultat	262
Resultat per aktie, SEK	0,10
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 690



BALANSRÄKNING, KONCERNEN

TSEK	2016-12-31
Tillgångar	
Förvaltningsfastigheter	847 642
Uppskjutna skattefordringar	4 216
Summa anläggningstillgångar	851 858
Övriga kortfristiga fordringar	1 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43
Likvida medel	42 824
Summa omsättningstillgångar	43 921
Summa tillgångar	895 779
Eget kapital och skulder	
Eget kapital	251 154
Totalt eget kapital	251 154
Upplåning	609 994
Uppskjutna skatteskulder	1 230
Finansiella derivat	436
Summa långfristiga skulder	611 661
Leverantörsskulder	23 120
Aktuella skatteskulder	2 988
Övriga kortfristiga skulder	4 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 014
Summa skulder	644 625
Summa eget kapital och skulder	895 779



RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN, KONCERNEN

TSEK	2016-04-21-- 2016-12-31
Driftsöverskott	14 079
Ej kassaflödespåverkande poster	3 296
Administrationskostnader	-9 548
Erhållen ränta	1
Erlagd ränta	-4 042
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	3 786
 <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>	
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-1 097
Ökning/minskning av leverantörsskulder	23 120
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	5 003
Kassaflöde från den löpande verksamheten	30 811
 <i>Investeringsaktiviteter</i>	
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-279 724
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-279 724
 <i>Finansieringsverksamhet</i>	
Nyemission	269 000
Återbetalning lån	-573 318
Utdelning	0
Emissionskostnader	-18 108
Upptagande av lån	610 461
Amortering	-467
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	287 568
 Årets kassaflöde	 38 655
 Likvida medel vid årets början	 4 170
 Likvida medel vid årets slut	 42 825



RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, KONCERNEN

TSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inklusive årets resultat	Summa
Eget kapital 21 april 2016	-	-	-	-
Totalresultat för perioden	0	0	262	262
Totalresultat för perioden	0	0	262	262
Transaktioner med aktieägarna				
Bildande av bolaget	50			50
Nyemission	450			450
Nedsättning av aktiekapital	-500			-500
Nyemission	2 690	248 202		250 892
Summa eget kapital 30 juni 2016	2 690	248 202	262	251 154



RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

TSEK	2016-04-21— 2016-12-31
Nettoomsättning	153
Administrationskostnader	-690
Rörelseresultat	-536
Resultat före skatt	-536
Skatt på årets resultat	4 102
Årets resultat	3 565

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

TSEK	2016-12-31
Tillgångar	
Andelar i dotterbolag	251 235
Uppskjutna skattefordringar	4 102
Summa finansiella anläggningstillgångar	255 336
Fordringar hos koncernföretag	191
Övriga kortfristiga fordringar	486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65
Summa omsättningstillgångar	743
Likvida medel	24 598
Summa tillgångar	280 677
Eget kapital och skulder	
Aktiekapital	2 690
Fritt eget kapital	251 767
Eget kapital	254 457
Leverantörsskulder	23 120
Övriga kortfristiga skulder	3 100
Summa kortfristiga skulder	26 220
Summa eget kapital och skulder	280 677



Generell information och redovisningsprinciper

Mälåsen AB (publ) 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. Bolagets och dotterbolagens ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta bilanläggningsfastigheter.

Mälåsen AB (publ) bildades den 21 april 2016. Det här är koncernens och bolagets första räkenskapsår som omfattar perioden 21 april 2016 till 31 december 2016 varför jämförelseperiod inte finns. För fullständiga redovisningsprinciper se årsredovisningen för 2016.

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.

Bokslutskommunikén för Mälåsen AB (publ) godkändes av styrelsen den 28 februari 2017.

Bokslutskommunikén har inte reviderats.

Stockholm den 28 februari 2017
Mälåsen AB (publ)
Org.nr: 559059-8594

Henrik Viktorsson
Styrelseordförande

Helena Johnson
Styrelseledamot

Jacob Anderlund
VD

Christian Krüeger
Styrelseledamot

Johan Hedander
Styrelseledamot



DEFINITIONER

Skuldsättningsgrad

Totala skulder / Eget kapital

Räntetäckningsgrad

(Driftsöverskott + Administrationskostnader + Finansiella intäkter) / Finansiella kostnader

Soliditet

Justerat eget kapital / Balansomslutningen

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut / Fastighetens marknadsvärde

Skuldtjänstkvote

(Driftsöverskott + Administrationskostnader + Finansiella intäkter) / (Finansiella kostnader + Amorteringar)