

Mälaråsen AB (publ)

Bokslutskommuniké januari – december 2018



FJÄRDE KVARTALET OKTOBER – DECEMBER 2018

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 14 943 tkr (14 516 tkr)
- Driftnettot under perioden uppgick till 13 438 tkr (14 220 tkr)
- Periodens resultat* uppgick till 25 595 tkr (23 456 tkr)

TOLV MÅNADER JANUARI – DECEMBER 2018

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 59 942 tkr (58 404 tkr)
- Driftnettot under perioden uppgick till 56 287 tkr (56 929 tkr)
- Periodens resultat* uppgick till 55 188 tkr (114 260)

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSE 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 genomsnittlig fast ränta om ca 2,0 % och en genomsnittlig löpande amortering om ca 1,5 %.

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

Orealiserade värdeförändringar under året var 23 600 tkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Ingen händelse av väsentlig karaktär har inträffat under perioden.

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 Robin Englén och bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	Okt - dec 2018	Okt - dec 2017	Jan - dec 18	Jan - dec 17
Hyresintäkter (inkl. serviceintäkter)	14 943	14 516	59 942	58 404
Driftnetto	13 438	14 220	56 287	56 929
Förvaltningsresultat	9 662	9 800	41 014	38 828
Periodens resultat*	25 595	23 456	55 188	114 260
Marknadsvärde fastigheterna	976 200	952 600	976 200	952 600
Antal utestående aktier, st	2 690 000	2 690 000	2 690 000	2 690 000
Resultat per aktie, kr	9,5	8,7	20,5	42,5
Avkastning på eget kapital, %	28,9	28,7	15,6	38,8
Belåningsgrad, %	61,1	63,6	61,1	63,6
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	3,4	4,4	3,5
Soliditet, %	36,3	34,3	36,3	34,3
Skuldsättningskvot, ggr	2,4	2,6	2,5	2,5
Överskottsgrad, %	92,9	98,0	93,9	97,5
EPRA NAV per aktie, kr	150,5	136,3	150,5	136,3
Fastigheternas direktavkastningskrav, %	5,5	6,0	5,8	6,0

*Under fjärde kvartalet uppgick de realiserade värdeförändringarna på fastigheterna till 23 600 (23 900) tkr och under hela 2018 uppgick de till 23 600 (105 107) 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 helårets utgång har fastigheterna i bolagets fastighetsbestånd värderats av en extern värderare. För ytterligare info om bolagets fastighetsvärderingar, se Mälåråsen AB (publ) årsredovisning 2018, sidan 19.

FINANSIERING

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 (publ) med motsvarande belopp. Bolaget har således från och med den 10 januari 2018 samtliga lån hos Swedbank AB. Det sammanlagda lånebeloppet uppgick till 605,5 miljoner kronor 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 491 (368) registrerade aktieägare.

ÖVRIG INFORMATION

Utdelning 2019

Inför årsstämman den 3 april 2019 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 5 april 2019, 28 juni 2019, 30 september 2019 och 30 december 2019.

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.

Finansdepartementet har valt att gå vidare med ett av de två förslagen kring nya ränteavdragsbegränsningar som presenterades i juni 2017. Förslaget är delvis justerat och 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 %. I det nya förslaget har maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av på koncernnivå höjts till 5 000 tkr från 100 tkr. Riksdagen fattade beslut om det justerade förslaget i juni 2018 och det trädde ikraft 1 januari 2019. Bolagets bedömning är fortsatt att det nya förslaget om ränteavdragsbegränsningar kommer ha en liten påverkan på resultatet i nuvarande ränteläge.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017
Hysesintäkter	14 460	14 220	57 842	56 881
Serviceintäkter	483	296	2 100	1 523
Driftkostnader	-1 218	-	-2 312	-51
Fastighetsskatt	-287	-296	-1 343	-1 424
Driftnetto	13 438	14 220	56 287	56 929
Administrationskostnader	-510	-373	-2 181	-1 907
Finansiella kostnader	-3 266	-4 047	-13 092	-16 194
Förvaltningsresultat	9 662	9 800	41 014	38 828
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	23 600	23 900	23 600	105 107
Räntederivat, orealiserade	-	-73	-	939
Resultat före skatt	33 262	33 627	64 614	144 874
Aktuell skatt	-	-	-	924
Uppskjuten skatt	-7 667	-10 171	-9 426	-31 538
Årets resultat	25 595	23 456	55 188	114 260
Resultat per aktie, kr	9,5	8,7	20,5	42,5
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 690	2 690	2 690	2 690

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	31 dec 2018	31 dec 2017
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	976 200	952 600
Finansiella derivat	-	503
Uppskjutna skattefordringar	1 532	4 738
Summa anläggningstillgångar	977 732	957 841
Övriga kortfristiga fordringar	3 990	1 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	662	625
Likvida medel	28 258	27 146
Summa omsättningstillgångar	32 910	29 104
SUMMA TILLGÅNGAR	1 010 642	986 945
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	2 690	2 690
Fritt eget kapital	364 112	335 824
Totalt eget kapital	366 802	338 514
Upplåning	586 296	598 591
Uppskjutna skatteskulder	39 511	33 289
Summa långfristiga skulder	625 807	631 880
Kortfristig del av upplåning	9 101	5 246
Leverantörsskulder	749	1 356
Aktuella skatteskulder	-	1 629
Övriga kortfristiga skulder	7 712	8 181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	471	139
Summa kortfristiga skulder	18 033	16 551
Summa skulder	643 840	648 431
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 010 642	986 945

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 2017-01-01	2 690	248 202	262	251 154
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	114 260	114 260
Summa totalresultat 2017-01-01 - 2017-12-31	-	-	114 260	114 260
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-26 900	-26 900
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-26 900	-26 900
Utgående eget kapital 2017-12-31*	2 690	248 202	87 622	338 514
Ingående eget kapital 2018-01-01	2 690	248 202	87 622	338 514
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	55 188	55 188
Summa totalresultat 2018-01-01 - 2018-12-31	-	-	55 188	55 188
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-26 900	-26 900
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-26 900	-26 900
Utgående eget kapital 2018-12-31*	2 690	248 202	115 910	366 802

**Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare*

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017
Förvaltningsresultat	9 662	9 800	41 014	38 828
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	149	1 160	804	1 160
Betald skatt	15	-	-1 795	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	9 826	10 960	40 023	39 988
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-1 135	620	-2 669	-862
Ökning/minskning av leverantörsskulder	749	1 168	-607	-21 764
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-750	-1 987	-137	-6 375
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 690	10 761	36 610	10 987
<i>Finansieringsverksamhet</i>				
Utdelning	-6 725	-6 725	-26 900	-20 175
Amortering	-2 060	-1 311	-9 101	-6 490
Realiserad värdeförändring, räntederivat	503	-	503	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 282	-8 036	-35 498	-26 665
Periodens kassaflöde	408	2 725	1 112	-15 678
Likvida medel vid periodens början	27 850	24 421	27 146	42 825
Likvida medel vid periodens slut	28 258	27 146	28 258	27 146

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017
Nettoomsättning	157	155	630	670
Administrationskostnader	-538	-374	-2 034	-1 915
Rörelseresultat	-381	-219	-1 404	-1 245
Finansiella kostnader	-	-	-4	-
Resultat från andelar i koncernbolag*	-	-	30 000	9 800
Koncernbidrag	1 409	12 932	1 409	12 932
Resultat före skatt	1 028	12 713	30 001	21 487
Aktuell skatt	-	-2 571	-	-2 571
Uppskjuten skatt	-106	-	-106	-
Periodens resultat	922	10 142	29 895	18 916

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

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	31 dec 2018	31 dec 2017
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	251 235	251 235
Uppskjutna skattefordringar	1 423	1 531
Summa finansiella anläggningstillgångar	252 658	252 766
Fordringar hos koncernbolag	34 134	23 699
Övriga kortfristiga fordringar	929	977
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	560	490
Likvida medel	7 015	8 050
Summa omsättningstillgångar	42 638	33 216
SUMMA TILLGÅNGAR	295 296	285 982
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	2 690	2 690
Fritt eget kapital	246 779	243 783
Eget kapital	249 469	246 473
Leverantörsskulder	652	69
Skulder till koncernföretag	38 270	32 500
Övriga kortfristiga skulder	6 725	6 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	180	65
Summa kortfristiga skulder	45 828	39 509
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	295 296	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 bokslutskommuniké har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

IFRS 16 Leasing, skall tillämpas från 1 januari 2019 och ersätter IAS 17. Enligt den nya standarden ska samtliga leasingkontrakt balansföras med undantag för kontrakt kortare än 12 månader eller av mindre belopp. Mälåråsens bedömning är att den nya standarden inte kommer innebära någon påverkan på koncernens resultat och ställning då bolaget inte innehar några leasingkontrakt som omfattas av IFRS 16.

Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i senaste årsredovisningen, se Mälåråsen AB årsredovisning 2018, sidorna 12-17.

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

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

Justerat 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.

Bokslutskommuniké för Mälårasen AB (publ) godkändes av styrelsen den 14 februari 2019.

Stockholm den 14 februari 2019
Mälårasen AB (publ)
Org. nr: 559059-8594

Henrik Viktorsson
Styrelseordförande

Helena Johnson
Styrelseledamot

Mikael Igelström
Styrelseledamot

Christian Krüeger
Styrelseledamot

Robin Englén
Extern verkställande direktör

INFORMATION OM MAR

Informationen i detta pressmeddelande är sådan information som Mälårasen AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 14 februari 2019.

ÅRSSTÄMMA

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma klockan 13:00 den 3 april 2019 i Stockholm. Kallelse publiceras på www.malarasen.se. Årsredovisning för 2018 finns tillgänglig på bolagets hemsida från den 14 februari 2019. Där framgår fullständiga redovisningsprinciper.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2019-04-03 Årsstämma
2019-05-23 Delårsrapport Q1

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Robin Englén, VD
Mail: robin.englen@paretosec.com
Tel: + 46 8 402 53 84

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

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