

Mälårsen AB (publ)

Delårsrapport januari – mars 2019



FÖRSTA KVARTALET JANUARI – MARS 2019

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 14 789 tkr (14 461)
- Driftnetto under perioden uppgick till 14 646 tkr (14 461)
- Periodens resultat uppgick till 9 853 tkr (9 264)

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Det kan konstateras att verksamheten går enligt plan och att den utvecklats positivt jämfört med föregående års första kvartal. Bolagets driftnetto har ökat med 1,3 % och förvaltningsresultatet har ökat med 7,1 % jämfört med Q1 2018.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Ingen händelse av väsentlig karaktär har inträffat under perioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Vid årsstämman den 3 april 2019 valdes Clara de Château till ny styrelseledamot. Helena Johnson avböjde omval.

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>	Jan - mar 19	Jan – mar 18
Hysesintäkter	14 789	14 461
Driftnetto	14 646	14 461
Förvaltningsresultat	11 071	10 340
Periodens resultat	9 853	9 264
Marknadsvärde fastigheten	976 200	952 600
Antal utestående aktier, st	2 690 000	2 690 000
Resultat per aktie	3,7	3,4
Avkastning på eget kapital, %	10,6	2,8
Belåningsgrad, %	60,7	63,2
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	4,0
Soliditet, %	37,2	32,5
Skuldsättningskvot, ggr	2,7	2,4
Överskottsgrad, %	99,0	100,0
EPRA NAV per aktie, kr	154,6	130,3
Fastigheternas direktavkastningskrav, %	6,0	6,1

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 första kvartalet har bolagets ledning bedömt att det verkliga värdet är oförändrat jämfört mot kvartal fyra 2018. Ny extern fastighetsvärdering av fastighetsbeståndet kommer att göras per 2019-06-30. För ytterligare info om bolagets fastighetsvärderingar, se Mälåsen AB (publ) årsredovisning 2018, sidan 21.

FINANSIERING

Koncernen har sju banklån hos Swedbank AB. Det sammanlagda lånebeloppet uppgick per 2019-03-31 till 594,2 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 546 (491) registrerade aktieägare.

Årsstämman den 3 april 2019 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 är 5 april 2019, 28 juni 2019, 30 september 2019 och 30 december 2019.

ÖVRIG INFORMATION

Anställda

Koncernen har inte haft några anställda under det första kvartalet 2019. 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 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.

Den 1 januari 2019 trädde de nya reglerna avseende ränteavdragsbegränsningar ikraft. Det 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 %. Maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av på koncernnivå är 5 000 tkr. De nya reglerna om ränteavdragsbegränsningar har inte haft en påverkan på resultatet under perioden.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan-mar 2019	Jan-mar 2018
Hysesintäkter	14 789	14 461
Serviceintäkter	678	722
Drift- och underhållskostnader	-485	-370
Fastighetsskatt	-336	-352
Driftnetto	14 646	14 461
Administrationskostnader	-487	-704
Finansiella kostnader	-3 088	-3 417
Förvaltningsresultat	11 071	10 340
Resultat före skatt	11 071	10 340
Skatt	-1 218	-1 076
Årets resultat	9 853	9 264
Resultat per aktie, kr	3,7	3,4
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 690	2 690

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	31 mar 2019	31 dec 2018
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	976 200	976 200
Uppskjutna skattefordringar	1 532	1 532
Summa anläggningstillgångar	977 732	977 732
Övriga kortfristiga fordringar	3 964	3 990
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 395	662
Likvida medel	29 696	28 258
Summa omsättningstillgångar	35 055	32 910
SUMMA TILLGÅNGAR	1 012 787	1 010 642
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	2 690	2 690
Fritt eget kapital	373 965	364 112
Totalt eget kapital	376 655	366 802
Upplåning	584 116	586 296
Uppskjutna skatteskulder	40 729	39 511
Summa långfristiga skulder	624 845	625 807
Kortfristig del av upplåning	9 101	9 101
Leverantörsskulder	50	749
Aktuella skatteskulder	437	-
Övriga kortfristiga skulder	1 279	7 712
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	420	471
Summa kortfristiga skulder	11 287	18 033
Summa skulder	636 132	643 840
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 012 787	1 010 642

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan-mar 2019	Jan-mar 2018
Resultat efter finansiella poster	11 071	10 340
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Finansiella poster	95	385
Betald skatt	-	-1 810
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	11 166	8 915
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-707	-973
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-699	-1 105
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	678	1 215
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 438	8 052
<i>Finansieringsverksamhet</i>		
Utdelning	-6 725	-6 725
Amortering	-2 275	-2 383
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9 000	-9 108
Periodens kassaflöde	1 438	-1 056
Likvida medel vid periodens början	28 258	27 146
Likvida medel vid periodens slut	29 696	26 090

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Jan-mar 2019	Jan-mar 2018
Nettoomsättning	161	158
Administrationskostnader	-520	-481
Rörelseresultat	-359	-323
Resultat från andelar i koncernbolag	-	29 999
Resultat före skatt	-359	29 676
Skatt	-	-
Periodens resultat	-359	29 676

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	31 mar 2019	31 dec 2018
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	251 235	251 235
Uppskjutna skattefordringar	1 423	1 423
Summa finansiella anläggningstillgångar	252 658	252 658
Fordringar hos koncernbolag	35 543	34 134
Övriga kortfristiga fordringar	1 107	929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	328	560
Likvida medel	527	7 015
Summa omsättningstillgångar	37 505	42 638
SUMMA TILLGÅNGAR	290 163	295 296
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	2 690	2 690
Fritt eget kapital	246 420	246 779
Eget kapital	249 110	249 469
Leverantörsskulder	88	652
Skulder till koncernföretag	40 679	38 270
Övriga kortfristiga skulder	-	6 725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	286	180
Summa kortfristiga skulder	41 053	45 828
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	290 163	295 296

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 (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 Årsredovisningslagen. De redovisnings- och värderingsprinciper som har tillämpats i denna delårsrapport motsvarar de som anges i årsredovisningen 2018, sidorna 12–19.

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

För fullständiga redovisningsprinciper se koncernens årsredovisningen 2018.

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

Överskottgrad

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.

Delårsrapporten för Mälåsen AB (publ) godkändes av styrelsen den 23 maj 2019.

Stockholm den 23 maj 2019
Mälåsen AB (publ)
Org.nr: 559059–8594

Henrik Viktorsson
Styrelseordförande

Clara de Château
Styrelseledamot

Mikael Igelström
Styrelseledamot

Christian Krüeger
Styrelseledamot

Robin Englén
Verkställande direktör

INFORMATION OM MAR

Informationen i detta pressmeddelande är sådan information som Mälåsen AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 23 maj 2019.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2019-08-29 Delårsrapport Q2
2019-11-28 Delårsrapport Q3

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Robin Englén, vd
robin.englen@paretosec.com
+46 (0) 8 402 53 84

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

Organisationsnummer: 559059-8594
www.malarasen.se