

Mälåråsen AB (publ)

Halvårårapport januari – juni 2019



ANDRA KVARTALET APRIL – JUNI 2019

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 14 789 tkr (14 460)
- Driftnetto under perioden uppgick till 14 361 tkr (14 460)
- Periodens resultat uppgick till 39 543* tkr (12 410)

HALVÅRET JANUARI – JUNI 2019

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 29 578 tkr (28 921)
- Driftnetto under perioden uppgick till 29 007 tkr (28 921)
- Periodens resultat uppgick till 49 396* tkr (21 674)

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Det kan konstateras att verksamheten går enligt plan och att den utvecklats positivt jämfört med föregående års halvår. Driftnettet har ökat något trots att planerat underhåll genomförts och förvaltningsresultatet har ökat med 2,9 %.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER 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 NYCELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	Apr - jun 2019	Apr - jun 2018	Jan – jun 2019	Jan – jun 2018
Hyresintäkter	14 789	14 460	29 578	28 921
Driftnetto	14 361	14 460	29 007	28 921
Förvaltningsresultat	10 748	10 874	21 819	21 214
Periodens resultat	39 543	12 410	49 396	21 674
Marknadsvärde fastigheterna	1 014 000	952 600	1 014 000	952 600
Antal utestående aktier, st	2 690 000	2 690 000	2 690 000	2 690 000
Resultat per aktie, kr	14,7	4,6	18,4	8,1
Avkastning på eget kapital, %	41,3	7,6	26,1	12,9
Belåningsgrad, %	58,4	62,9	58,4	62,9
Räntetäckningsgrad, %	4,7	4,4	4,6	4,2
Soliditet, %	37,0	33,7	37,0	33,7
Skuldsättningskvot, ggr	2,6	2,5	2,7	2,4
Överskottsgrad, %	97,1	100,0	98,1	100,0
EPRA NAV per aktie, kr	162,6	134,3	162,6	134,3
Fastigheternas direktavkastningskrav, %	5,7	6,1	5,7	6,1

*Under den innevarande perioden uppgick de realiserade värdeförändringarna till 37 800 tkr och under jämförelseperioden 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. Fastigheterna värderas två gånger per år av en extern värderare, vid andra kvartalets respektive fjärde kvartalets slut. Per balansdagen 30 juni 2019 var fastigheten värderad till 1 014 000 tkr en ökning med 37 800 tkr från det föregående värdet per den 31 december 2018. Ny fastighetsvärdering kommer att ske den 31 december 2019. För ytterligare information om bolagets fastighetsvärderingar, se Mälåsen AB (publ) årsredovisning 2018, sidan 21.

FINANSIERING

Koncernen har sju banklån hos Swedbank AB. Det sammanlagda lånebeloppet uppgick per 2019-06-30 till 591,9 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 575 (435) 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 var 5 april 2019, 28 juni 2019 och är 30 september 2019 samt 30 december 2019.

ÖVRIG INFORMATION

Anställda

Koncernen har inte haft några anställda under det andra 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.

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 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.

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>	Apr-jun 2019	Apr-jun 2018	Jan-jun 2019	Jan-jun 2018
Hysesintäkter	14 789	14 460	29 578	28 921
Serviceintäkter	594	406	1 272	1 128
Drift- och underhållskostnader	-686	-54	-1 171	-424
Fastighetsskatt	-336	-352	-672	-704
Driftnetto	14 361	14 460	29 007	28 921
Administrationskostnader	-501	-368	-988	-1 072
Finansiella kostnader	-3 112	-3 218	-6 200	-6 635
Förvaltningsresultat	10 748	10 874	21 819	21 214
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	37 800	-	37 800	-
Resultat före skatt	48 548	10 874	59 619	21 214
Skatt	-9 005	1 536*	-10 223	460*
Periodens resultat	39 543	12 410	49 396	21 674
Resultat per aktie, kr	14,7	4,6	18,4	8,1
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 690	2 690	2 690	2 690

*Skatten är positiv till följd av ändrade skattereglerna som innebär en sänkning av bolagsskatten. För mer info se sista stycket på sida 2.

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	30 jun 2019	31 dec 2018
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 014 000	976 200
Uppskjutna skattefordringar	1 532	1 532
Summa anläggningstillgångar	1 015 532	977 732
Övriga kortfristiga fordringar	4 504	3 990
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 003	662
Likvida medel	31 062	28 258
Summa omsättningstillgångar	36 569	32 910
SUMMA TILLGÅNGAR	1 052 101	1 010 642
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	2 690	2 690
Fritt eget kapital	386 608	364 112
Totalt eget kapital	389 298	366 802
Upplåning	581 935	586 296
Uppskjutna skatteskulder	49 734	39 511
Summa långfristiga skulder	631 669	625 807
Kortfristig del av upplåning	9 101	9 101
Leverantörsskulder	0	749
Övriga kortfristiga skulder*	21 515	7 712
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	518	471
Summa kortfristiga skulder	31 134	18 033
Summa skulder	662 803	643 840
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 052 101	1 010 642

*Den beslutade utdelningen om 26 900 tkr redovisas som en skuld och kommer att betalas ut kvartalsvis. Per den 30 juni 2019 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 2019	Apr-jun 2018	Jan-jun 2019	Jan-jun 2018
Resultat efter finansiella poster	10 748	10 874	21 819	21 214
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Finansiella poster	94	168	189	553
Betald skatt	-	-	-	-1 810
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	10 842	11 042	22 008	19 957
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-148	-160	-855	-1 133
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-50	356	-749	-749
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-278	-509	400	707
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 366	10 730	20 804	18 782
<i>Finansieringsverksamhet</i>				
Utdelning	-6 725	-6 725	-13 450	-13 450
Amortering	-2 275	-2 383	-4 550	-4 766
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9 000	-9 108	-18 000	-18 216
Periodens kassaflöde	1 366	1 622	2 804	566
Likvida medel vid periodens början	29 696	26 090	28 258	27 146
Likvida medel vid periodens slut	31 062	27 712	31 062	27 712

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Apr-jun 2019	Apr-jun 2018	Jan-jun 2019	Jan-jun 2018
Nettoomsättning	195	157	356	315
Administrationskostnader	-552	-403	-1 072	-884
Rörelseresultat	-357	-246	-716	-569
Resultat från andelar i koncernbolag*	-	-	-	30 000
Resultat före skatt	-357	-246	-716	29 431
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	-357	-246	-716	29 431

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	30 jun 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	1 018	929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	331	560
Likvida medel	7 255	7 015
Summa omsättningstillgångar	44 147	42 638
SUMMA TILLGÅNGAR	296 805	295 296
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	2 690	2 690
Fritt eget kapital	219 163	246 779
Eget kapital	221 853	249 469
Leverantörsskulder	34	652
Skulder till koncernföretag	54 328	38 270
Övriga kortfristiga skulder	20 205	6 725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	385	180
Summa kortfristiga skulder	74 952	45 828
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	296 805	295 296

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.

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. Den nya standarden har inte inneburit någon påverkan på koncernens resultat och ställning då bolaget inte innehar några leasingkontrakt som omfattas av IFRS 16.

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: halvårsrapport, bokslutskommuniké, årsredovisning 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

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.

Delårsrapporten för Mälåsen AB (publ) godkändes av styrelsen den 29 augusti 2019.

Stockholm den 29 augusti 2019
Mälåsen AB (publ)
Org.nr: 559059-8594

Henrik Viktorsson
Styrelseordförande

Clara De Château
Styrelseledamot

Mikael Igelström
Styrelseledamot

Christian Krüeger
Styrelseledamot

Robin Englén
Extern verkställande direktör

INFORMATION OM MAR

Informationen i denna halvårsrapport är sådan information som Mälåsen AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 29 augusti 2019.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2019-11-28
2020-02-13

Delårsrapport Q3
Bokslutskommuniké

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Robin Englén, vd
robin.englen@paretosec.com
+ 46 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