

Mälåråsen AB (publ)

Delårårapport januari – mars 2018



KVARTALET JANUARI – MARS 2018

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 14 461 tsek (14 220 tsek)
- Driftnetto under perioden uppgick till 14 251 tsek (14 220 tsek)
- Periodens resultat uppgick till 9 264 tsek (69 069 tsek). Under första kvartal 2017 hade koncernen en orealiserad värdeförändring på fastigheterna om 77 847 tkr. Vid första kvartalet har bolagets ledning bedömt att det verkliga värdet är oförändrat jämfört mot kvartal fyra 2017.

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER PERIODEN

Bolaget refinansierade den 10 januari 2018 bolagets 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

uppgår till 605,5 miljoner kronor med en fast ränta på ca 2,0 % och ca 1,5 % löpande amortering.

Vid årsstämman avböjde Johan Hedander omval och det beslutades om nyval av Mikael Igelström till ordinarie styrelseledamot.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

MÄLARÅSEN AB I KORTHET

Mälaråsen 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, tsek, om inget annat anges</i>	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017
Hyresintäkter	14 461	14 220
Driftnetto	14 461	14 220
Förvaltningsresultat	10 340	9 670
Resultat per aktie, (sek)	3,44	25,68
Marknadsvärde fastigheten	952 600	928 700
Eget kapital per aktie, (sek)	119,3	119,4
Antal utestående aktier, (st)	2 690 000	2 690 000
Skuldsättningsgrad, (ggr)	2,0	2,6
Avkastning på eget kapital, %	2,8	21,6
Avkastning på totalt kapital, %	5,6	5,7
Belåningsgrad, %	63	65
Räntetäckningsgrad, (ggr)	4,0	3,5
Soliditet, %	33	33
Skuldsättningskvot, (ggr)	2,4	3,5

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 2017. Ny fastighetsvärdering av fastighetsbeståndet kommer att göras per 2018-06-30. För ytterligare info om bolagets fastighetsvärderingar, se Mälaråsen AB (publ) årsredovisning 2017, sidan 16

FINANSIERING

Bolaget refinansierade den 10 januari 2018 bolagets 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 uppgår 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 men med en ökad amortering om cirka 4 miljoner kronor per år. Mälaråsen AB har bedömt att refinansieringen ej kommer att påverka tidigare bedömd utdelningskapacitet under överskådlig framtid.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Mälaråsen hade vid periodens utgång 179 registrerade aktieägare.

Årsstämman den 28 mars 2018 beslutade om en utdelning på 10 kr per aktie, vilket utgör en total utdelning om 26 900 tsek. 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.

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 tsek från 100 tsek. Det justerade förslaget presenterades för riksdagen i april 2018 och förväntas träda 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, tsek</i>	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017
Hysesintäkter	14 461	14 220
Serviceintäkter	722	368
Drift- och underhållskostnader	-370	-
Fastighetsskatt	-352	-368
Driftnetto	14 461	14 220
Administrationskostnader	-704	-564
Finansiella kostnader	-3 417	-3 896
Förvaltningsresultat	10 340	9 670
<i>Värdeförändringar</i>		
Fastigheter, orealiserade	-	77 847
Räntederivat, orealiserade	-	-90
Resultat före skatt	10 340	87 517
Skatt	-1 076	-18 448
Periodens resultat	9 264	69 069
Resultat per aktie, (SEK)	3,44	25,68
Genomsnittligt antal aktier	2 690 000	2 690 000

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

TSEK	31 mar 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	1 542	1 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 389	625
Likvida medel	26 090	27 146
Summa omsättningstillgångar	29 021	29 104
SUMMA TILLGÅNGAR	985 941	986 945
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	320 870	338 514
Totalt eget kapital	320 870	338 514
Upplåning	592 728	598 591
Uppskjutna skatteskulder	33 947	33 289
Finansiella derivat	-	-
Summa långfristiga skulder	626 675	631 880
Kortfristig del av upplåning	9 101	5 246
Leverantörsskulder	251	1 356
Aktuella skatteskulder	494	1 629
Övriga kortfristiga skulder *	28 458	8 181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	92	139
Summa kortfristiga skulder	38 396	16 551
Summa skulder	665 071	648 431
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	985 941	986 945

*Den beslutade utdelningen om 26 900 tsek redovisas som en skuld och kommer att betalas ut kvartalsvis.

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tsek</i>	Jan 2018 – mar 2018	Jan 2017 – mar 2017	Jan 2017 – dec 2017
Resultat efter finansiella poster	10 340	9 670	38 828
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>			
Finansiella poster	385	-1	1 160
Betald skatt	-1 810	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	8 915	9 669	39 988
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-973	-3 091	-862
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-1 105	-22 084	-21 764
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	1 215	-3 049	-6 375
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 052	-18 555	10 987
<i>Finansieringsverksamhet</i>			
Utdelning	-6 725	-	-20 175
Amortering	-2 383	-1 412	-6 490
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9 108	-1 412	-26 665
Periodens kassaflöde	-1 056	-19 967	-15 678
Likvida medel vid periodens början	27 146	42 825	42 825
Likvida medel vid periodens slut	26 090	22 858	27 146

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>TSEK</i>	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017
Nettoomsättning	158	155
Administrationskostnader	-481	-773
Rörelseresultat	-323	-618
Resultat från andelar i koncernbolag*	29 999	-
Resultat före skatt	29 676	-618
Skatt	-	-
Periodens resultat	29 676	-618

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

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>TSEK</i>	31 mar 2018	31 dec 2017
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	251 235	251 235
Uppskjutna skattefordringar	1 530	1 531
Summa finansiella anläggningstillgångar	252 765	252 766
Fordringar hos koncernbolag	53 699	23 699
Övriga kortfristiga fordringar	964	977
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	290	490
Summa kortfristiga fordringar	54 953	25 166
Likvida medel	982	8 050
Summa likvida medel	982	8 050
SUMMA TILLGÅNGAR	308 700	285 982
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	2 690	2 690
Fritt eget kapital	246 560	243 783
Eget kapital	249 250	246 473
Leverantörsskulder	38	69
Skulder till koncernföretag	32 500	32 500
Övriga kortfristiga skulder	26 912	6 940
Summa kortfristiga skulder	59 450	39 509
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	308 700	285 982

ALLMÄN INFORMATION

Mälårasen 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

Mälårasen 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 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

Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital

Avkastning på totalt kapital

Årets resultat, omräkning 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 Mälaråsen AB (publ) godkändes av styrelsen den 30 maj 2018.

Stockholm den 30 maj 2018

Mälaråsen AB (publ)

Org.nr: 559059-8594

Henrik Viktorsson
Styrelseordförande

Helena Johnson
Styrelseledamot

Mikael Igelström
Styrelseledamot

Christian Krüeger
Styrelseledamot

Joachim Carlsson
Verkställande direktör

INFORMATION OM MAR

Informationen i detta pressmeddelande är sådan information som Mälaråsen AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 30 maj 2018.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2018-08-29

Halvårsrapport

2018-11-28

Delårsrapport Q3

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Joachim Carlsson, VD

Mail: joachim.carlsson@paretosec.com

Tel: + 46 8 402 53 92

Mälaråsen AB (publ)

c/o Pareto Business Management AB

Box 7415

103 91 Stockholm, Sweden

Organisationsnummer: 559059-8594

Hemsida: www.malarasen.se