

Mälaråsen AB (publ)

Delårsrapport januari – september 2018



TREDJE KVARTALET JULI – SEPTEMBER 2018

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 14 461 tkr (14 320)
- Driftnetto under perioden uppgick till 13 928 tkr (14 269)
- Periodens resultat uppgick till 7 919 tkr (10 671)

NIO MÅNADER JANUARI – SEPTEMBER 2018

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 43 382 tkr (42 760)
- Driftnetto under perioden uppgick till 42 849 tkr (42 709)
- Periodens resultat uppgick till 29 593 tkr (90 804*)

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 fast ränta på ca 2,0 % och ca 1,5 % löpande amortering.

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

Den 29 augusti tillträdde Robin Englén som ny VD för Mälåsen AB (publ) och ersatte därmed Joachim Carlsson.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Ingen händelse av väsentlig karaktär har under perioden inträffat.

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>	Jul - sep 2018	Jul - sep 2017	Jan - sep 18	Jan - sep 17
Hyresintäkter	14 461	14 320	43 382	42 760
Driftnetto	13 928	14 269	42 849	42 709
Förvaltningsresultat	10 138	9 676	31 352	29 028
Periodens resultat	7 919	10 671	29 593	90 804*
Marknadsvärde fastigheten	952 600	928 700	952 600	928 700
Antal utestående aktier, st	2 690 000	2 690 000	2 690 000	2 690 000
Resultat per aktie	2,9	4,0	11,0	33,8*
Avkastning på eget kapital, %	9,4	13,8	11,6	42,8*
Belåningsgrad, %	62,9	65,3	62,9	65,3
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	3,7	4,4	3,6
Soliditet, %	34,5	32,8	34,5	32,8
Skuldsättningskvot, ggr	2,5	2,7	2,5	2,5
Överskottsgrad, %	93,2	96,9	95,2	97,3
EPRA NAV per aktie, kr	138,1	123,8	138,1	123,8
Fastigheternas direktavkastningskrav, %	5,8	6,1	6,0	6,1

*Under jämförelseperioden uppgick de realiserade värdeförändringarna till 81 207 tkr och i den innevarande perioden 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. Vid andra kvartalet har en extern värderare bedömt att det verkliga värdet är oförändrat jämfört mot kvartal fyra 2017 och bolagets lednings bedömning överensstämmer med värderarens även vid det tredje kvartalet. Ny extern fastighetsvärdering av fastighetsbeståndet kommer att göras per 2018-12-31. För ytterligare info om bolagets fastighetsvärderingar, se Mälåsen AB (publ) årsredovisning 2017, sidan 16.

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. Mälåsen AB har bedömt att refinansieringen ej kommer att påverka tidigare bedömd utdelningskapacitet under överskådlig framtid.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Mälåsen hade vid periodens utgång 466 (358) registrerade aktieägare.

Årsstämman den 28 mars 2018 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 återstående utdelning är den 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 tkr från 100 tkr. Riksdagen fattade beslut om det justerade förslaget i juni 2018 och det träder 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>	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017
Hysesintäkter	14 461	14 320	43 382	42 760
Serviceintäkter	489	408	1 617	1 128
Drift- och underhållskostnader	-670	-51	-1 094	-51
Fastighetsskatt	-352	-408	-1 056	-1 128
Driftnetto	13 928	14 269	42 849	42 709
Administrationskostnader	-599	-423	-1 671	-1 534
Finansiella kostnader	-3 191	-4 170	-9 826	-12 147
Förvaltningsresultat	10 138	9 676	31 352	29 028
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	-	-	-	81 207
Räntederivat, orealiserade	-	1 245	-	1 012
Resultat före skatt	10 138	10 921	31 352	111 247
Skatt	-2 219	-250	-1 759	-20 443
Årets resultat	7 919	10 671	29 593	90 804
Resultat per aktie, kr	2,9	4,0	11,0	33,8
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 690	2 690	2 690	2 690

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	30 sep 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	2 796	1 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	696	625
Likvida medel	27 850	27 146
Summa omsättningstillgångar	31 342	29 104
SUMMA TILLGÅNGAR	988 262	986 945
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	2 690	2 690
Fritt eget kapital	338 425	335 824
Totalt eget kapital	341 115	338 514
Upplåning	588 385	598 591
Uppskjutna skatteskulder	34 630	33 289
Summa långfristiga skulder	623 015	631 880
Kortfristig del av upplåning	9 101	5 246
Leverantörsskulder	-	1 356
Aktuella skatteskulder	1 167	1 629
Övriga kortfristiga skulder*	13 511	8 181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	353	139
Summa kortfristiga skulder	24 132	16 551
Summa skulder	647 147	648 431
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	988 262	986 945

*Den beslutade utdelningen om 26 900 tkr redovisas som en skuld och kommer att betalas ut kvartalsvis. Per den 30 september 2018 har 13 450 tkr delats ut till aktieägarna och 13 450 tkr redovisas som en skuld.

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017
Resultat efter finansiella poster	10 138	9 676	31 352	29 028
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	102	220	655	661
Betald skatt	-	-	-1 810	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	10 240	9 896	30 197	29 689
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-401	323	-1 534	-1 482
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-607	-1 190	-1 356	-23 120
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-94	-17 514	613	-4 861
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 138	-8 485	27 920	226
<i>Finansieringsverksamhet</i>				
Utdelning	-6 725	-6 725	-20 175	-13 450
Amortering	-2 275	-1 412	-7 041	-5 179
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9 000	-8 137	-27 216	-18 629
Periodens kassaflöde	138	-16 621	704	-18 403
Likvida medel vid periodens början	27 712	41 042	27 146	42 824
Likvida medel vid periodens slut	27 850	24 421	27 850	24 421

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017
Nettoomsättning	158	205	473	515
Administrationskostnader	-612	-588	-1 496	-1 541
Rörelseresultat	-454	-383	-1 023	-1 026
Resultat från andelar i koncernbolag*	-	9 800	30 000	9 800
Resultat före skatt	-454	9 417	28 977	8 774
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	-454	9 417	28 977	8 774

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

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	30 sep 2018	31 dec 2017
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	251 235	251 235
Uppskjutna skattefordringar	1 531	1 531
Summa finansiella anläggningstillgångar	252 766	252 766
Fordringar hos koncernbolag	34 069	23 699
Övriga kortfristiga fordringar	910	977
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	365	490
Likvida medel	7 423	8 050
Summa omsättningstillgångar	42 767	33 216
SUMMA TILLGÅNGAR	295 533	285 982
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	2 690	2 690
Fritt eget kapital	245 860	243 783
Eget kapital	248 550	246 473
Leverantörsskulder	-	69
Skulder till koncernföretag	33 244	32 500
Övriga kortfristiga skulder	13 739	6 940
Summa kortfristiga skulder	46 983	39 509
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	295 533	285 982

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 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

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.

Delårsrapporten för Mälåsen AB (publ) godkändes av styrelsen den 28 november 2018.

Stockholm den 28 november 2018
Mälåsen AB (publ)
Org.nr: 559059-8594

Henrik Viktorsson
Styrelseordförande

Helena Johnson
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 28 november 2018.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2019-02-14
2019-04-03

Bokslutskommuniké
Årsstämma

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

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

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

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