

# Mälåråsen AB (publ)

Delårårapport januari – september 2019



### TREDJE KVARTALET JULI – SEPTEMBER 2019

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 14 789 tkr (14 461)
- Driftnetto under perioden uppgick till 14 569 tkr (13 928)
- Periodens resultat uppgick till 11 002 tkr (7 919)

### NIO MÅNADER JANUARI – SEPTEMBER 2019

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 44 367 tkr (43 382)
- Driftnetto under perioden uppgick till 43 576 tkr (42 849)
- Periodens resultat uppgick till 60 398\* tkr (29 593)

### VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Det kan konstateras att verksamheten går enligt plan och att den utvecklats positivt jämfört med föregående års första nio månader. Förvaltningsresultatet har ökat trots att planerat underhåll genomförts.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Ingen händelse av väsentlig karaktär har inträffat under perioden.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Ingen händelse av väsentlig karaktär har inträffat efter periodens utgång.

### 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>	<b>Jul - sep 2019</b>	<b>Jul - sep 2018</b>	<b>Jan – sep 2019</b>	<b>Jan – sep 2018</b>
Hyresintäkter	14 789	14 461	44 367	43 382
Driftnetto	14 569	13 928	43 576	42 849
Förvaltningsresultat	10 960	10 138	32 779	31 352
Periodens resultat	11 002	7 919	60 398	29 593
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	4,1	2,9	22,5	11,0
Avkastning på eget kapital, %	11,1	9,4	21,0	11,6
Belåningsgrad, %	58,1	62,9	58,1	62,9
Räntetäckningsgrad, %	4,6	4,3	4,7	4,4
Soliditet, %	37,9	34,5	37,9	34,5
Skuldsättningskvot, ggr	2,7	2,5	2,7	2,5
Överskottsgrad, %	98,5	93,2	98,2	95,2
EPRA NAV per aktie, kr	166,7	138,1	166,7	138,1
Fastigheternas direktavkastningskrav, %	5,7	5,8	5,7	6,0

\*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 september 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 2019-09-30 till 589,6 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 609 (466) registrerade aktieägare.

Årsmötet 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>	<b>Jul-sep 2019</b>	<b>Jul-sep 2018</b>	<b>Jan-sep 2019</b>	<b>Jan-sep 2018</b>
Hysesintäkter	14 789	14 461	44 367	43 382
Serviceintäkter	474	489	1 746	1 617
Drift- och underhållskostnader	-358	-670	-1 529	-1 094
Fastighetsskatt	-336	-352	-1 008	-1 056
<b>Driftnetto</b>	<b>14 569</b>	<b>13 928</b>	<b>43 576</b>	<b>42 849</b>
Administrationskostnader	-477	-599	-1 465	-1 671
Finansiella kostnader	-3 132	-3 191	-9 332	-9 826
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>10 960</b>	<b>10 138</b>	<b>32 779</b>	<b>31 352</b>
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	-	-	37 800	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>10 960</b>	<b>10 138</b>	<b>70 579</b>	<b>31 352</b>
Skatt	42	-2 219	-10 181	-1 759
<b>Periodens resultat</b>	<b>11 002</b>	<b>7 919</b>	<b>60 398</b>	<b>29 593</b>
Resultat per aktie, kr	4,1	2,9	22,5	11,0
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 690	2 690	2 690	2 960

## BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>30 sep 2019</b>	<b>31 dec 2018</b>
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	1 014 000	976 200
Uppskjutna skattefordringar	2 789	1 532
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 016 789</b>	<b>977 732</b>
Övriga kortfristiga fordringar	5 060	3 990
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	857	662
Likvida medel	32 692	28 258
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>38 609</b>	<b>32 910</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 055 398</b>	<b>1 010 642</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Aktiekapital	2 690	2 690
Fritt eget kapital	397 610	364 112
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>400 300</b>	<b>366 802</b>
Upplåning	579 754	586 296
Uppskjutna skatteskulder	50 949	39 511
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>630 703</b>	<b>625 807</b>
Kortfristig del av upplåning	9 101	9 101
Leverantörsskulder	11	749
Övriga kortfristiga skulder*	14 677	7 712
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	606	471
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>24 395</b>	<b>18 033</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>655 098</b>	<b>643 840</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 055 398</b>	<b>1 010 642</b>

\*Den beslutade utdelningen om 26 900 tkr redovisas som en skuld och kommer att betalas ut kvartalsvis. Per den 30 sep 2019 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>	<b>Jul-sep 2019</b>	<b>Jul-sep 2018</b>	<b>Jan-sep 2019</b>	<b>Jan-sep 2018</b>
Resultat efter finansiella poster	10 960	10 138	32 779	31 352
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Finansiella poster	94	102	283	655
Betald skatt	-	-	-	-1 810
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>11 054</b>	<b>10 240</b>	<b>33 062</b>	<b>30 197</b>
<b><i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i></b>				
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-410	-401	-1 265	-1 534
Ökning/minskning av leverantörsskulder	11	-607	-738	-1 356
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-25	-94	375	613
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>10 630</b>	<b>9 138</b>	<b>31 434</b>	<b>27 920</b>
<b><i>Finansieringsverksamhet</i></b>				
Utdelning	-6 725	-6 725	-20 175	-20 175
Amortering	-2 275	-2 275	-6 825	-7 041
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-9 000</b>	<b>-9 000</b>	<b>-27 000</b>	<b>-27 216</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>1 630</b>	<b>138</b>	<b>4 434</b>	<b>704</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>31 062</b>	<b>27 712</b>	<b>28 258</b>	<b>27 146</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>32 692</b>	<b>27 850</b>	<b>32 692</b>	<b>27 850</b>

## RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Jul-sep 2019	Jul-sep 2018	Jan-sep 2019	Jan-sep 2018
Nettoomsättning	161	158	517	473
Administrationskostnader	-513	-612	-1 585	-1 496
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-352</b>	<b>-454</b>	<b>-1 068</b>	<b>-1 023</b>
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-	-	30 000
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-352</b>	<b>-454</b>	<b>-1 068</b>	<b>28 977</b>
Skatt	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-352</b>	<b>-454</b>	<b>-1 068</b>	<b>28 977</b>

## BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	30 sep 2019	31 dec 2018
<b>Tillgångar</b>		
Andelar i dotterbolag	251 235	251 235
Uppskjutna skattefordringar	1 423	1 423
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>252 658</b>	<b>252 658</b>
Fordringar hos koncernbolag	35 544	34 134
Övriga kortfristiga fordringar	1 118	929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	505	560
Likvida medel	7 656	7 015
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>44 823</b>	<b>42 638</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>297 481</b>	<b>295 296</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	2 690	2 690
Fritt eget kapital	218 811	246 779
<b>Eget kapital</b>	<b>221 501</b>	<b>249 469</b>
Leverantörsskulder	11	652
Skulder till koncernföretag	62 127	38 270
Övriga kortfristiga skulder	13 450	6 725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	392	180
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>75 980</b>	<b>45 828</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>297 481</b>	<b>295 296</b>

## 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.

IFRS 16 Leasing 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

### *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 Mälaråsen AB (publ) godkändes av styrelsen den 28 november 2019.

Stockholm den 28 november 2019  
Mälaråsen 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 denna delårsrapport är sådan information som Mälaråsen AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 28 november 2019.

## FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

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

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

## KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2020-02-13  
2020-02-13

Bokslutskommuniké  
Årsredovisning

Organisationsnummer: 559059-8594  
www.malarasen.se