

# Mälaråsen AB (publ)

**Halvårsrapport 2017-01-01 – 2017-06-30**

**Mälaråsen AB (publ)  
559059-8594**

**Joachim Carlsson + 46 8 402 53 92  
[joachim.carlsson@paretosec.com](mailto:joachim.carlsson@paretosec.com)**

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

För mer information gällande Mälaråsen AB (publ), vänligen besök [www.malarasen.se](http://www.malarasen.se)



## Mälåråsen AB i korthet

Mälåråsen AB (publ) 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.

## Väsentliga händelser under perioden

I enlighet med plan har dotterbolagen PMB Invest 100 AB och MS Etablering VI AB upplösts genom fusion med Mälåråsen Fastigheter i Stockholm AB respektive Mälåråsen Fastigheter i Märsta AB per 2017-04-27.

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

Vid styrelsemötet 29 augusti 2017 i Mälåråsen AB (publ) har Joachim Carlsson utsetts till verkställande direktör i bolaget. Han tillträder omgående. Joachim Carlsson kommer närmast från EY (Ernst & Young AB) där han sedan 2011 arbetat som revisor inom fastighetssektorn.

Bolagets tidigare verkställande direktör Ida Fransson har valt att lämna sin tjänst och avslutar sitt uppdrag den 29 augusti 2017.

## Finansiell översikt och nyckeltal, koncernen

Finansiella nyckeltal	3 mån	3 mån	6 mån	6 mån
	2017-04-01 - 2017-06-30	2016-04-21 - 2016-06-30*	2017-01-01 2017-06-30	2016-04-21 - 2016-06-30*
Hysesintäkter, (TSEK)	14 572	-	29 160	-
Driftnetto, (TSEK)	14 220	-	28 440	-
Förvaltningsresultat, (TSEK)	9 682	-	19 352	-
Resultat före skatt, (TSEK)	12 809	-	100 326	-
Totala tillgångar, (TSEK)	976 859	50	976 859	50
Eget kapital, (TSEK)	304 488	50	304 488	50
Likvida medel, (TSEK)	41 042	50	41 042	50
Marknadsvärde fastigheten, (TSEK)	928 700	-	928 700	-
Eget kapital per aktie, (SEK)	113,19	1,00	113,19	1,00
Resultat per aktie, (SEK)	4,11	0,00	29,79	0,00
Antal utestående aktier (stycken)	2 690 000	50 000	2 690 000	50 000
Skuldsättningsgrad	2,2	-	2,2	-
Räntetäckningsgrad	3,4	-	3,4	-
Soliditet	31 %	100 %	31 %	100 %
Belåningsgrad	65 %	-	65 %	-
Skuldtjänstkot	2,5	-	2,3	-

\*Bolaget bildades den 21 april 2016 och var vilande fram till att fastigheterna förvärvades under september 2016.



## Kommentarer till den finansiella utvecklingen, för koncernen per 30 juni 2017

### Utveckling av koncernens resultat och ställning under räkenskapsårets andra kvartal

Koncernens resultat har utvecklats som förväntat och koncernens verksamhet fortsätter i oförändrad omfattning med ett fullt uthyrt fastighetsbestånd.

### Fastighetsvärderingar

Bolaget upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards, IFRS. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Fastigheterna förvärvades 30 september 2016. Vid både första kvartalet och halvårets utgång har fastigheterna värderats av extern värderare. Det nya värdet på fastigheterna uppgår till 928 700 tkr vilket motsvarar en värdeökning från förra kvartalet om 3 200 tkr.

### Aktien och aktieägarna

Bolagets aktier handlas på AktieTorget från den 5 oktober 2016. Bolaget hade 317 registrerade aktieägare per den 30 juni 2017. Antal utestående aktier per den 30 juni 2017 uppgår till 2 690 000 stycken.

### Utdelning avseende 2017

Årsstämman 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 11 april 2017, 30 juni 2017, 29 september 2017 och 29 december 2017.

### Anställda

Koncernen har inte haft några anställda under 2017. Styrelsearvode har ej belastat resultatet. Koncernen förvaltas av Pareto Business Management AB.

### 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 uthyrd 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.

### Redovisningsprinciper

Mälåsen AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS). Bolaget publicerar fem rapporter årligen: halvårsrapporten, bokslutskommunikén, årsredovisningen samt två kvartalsredogörelser.

### Revision

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

### Finansiell kalender

2017-11-29	Kvartalsredogörelse
2018-02-26	Bokslutskommuniké



## RESULTATRÄKNING, KONCERNEN

TSEK	3 mån 2017-04-01 - 2017-06-30	3 mån 2016-04-21 - 2016-06-30*	6 mån 2017-01-01- 2017-06-30	6 mån 2016-04-21 - 2016-06-30*
Hysesintäkter	14 572	0	29 160	0
Driftskostnader och underhåll	0	0	0	0
Fastighetsskatt	-352	0	-720	0
<b>Driftsöverskott</b>	<b>14 220</b>	<b>0</b>	<b>28 440</b>	<b>0</b>
Administrationskostnader	-547	0	-1 111	0
Finansiella intäkter	0	0	0	0
Finansiella kostnader	-3 991	0	-7 977	0
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>9 682</b>	<b>0</b>	<b>19 352</b>	<b>0</b>
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	3 200	0	81 207	0
Räntederivat, orealiserade	-73	0	-233	0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>12 809</b>	<b>0</b>	<b>100 326</b>	<b>0</b>
Skatt	-1 745	0	-20 193	0
<b>Årets resultat</b>	<b>11 064</b>	<b>0</b>	<b>80 133</b>	<b>0</b>
Resultat per aktie, SEK	4,11	0	29,79	0
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 690	50	2 690	50

\*Bolaget bildades den 21 april 2016 och var vilande fram till att fastigheterna förvärvades under september 2016.



## BALANSRÄKNING, KONCERNEN

TSEK	2017-06-30	2016-12-31
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	928 700	847 642
Uppskjutna skattefordringar	4 216	4 216
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>932 916</b>	<b>851 858</b>
Övriga kortfristiga fordringar	1 931	1 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	970	43
Likvida medel	41 042	42 824
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>43 943</b>	<b>43 921</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>976 859</b>	<b>895 779</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	304 488	251 154
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>304 488</b>	<b>251 154</b>
Upplåning	606 324	609 994
Uppskjutna skatteskulder	21 423	1 230
Finansiella derivat	669	436
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>628 416</b>	<b>611 661</b>
Leverantörsskulder	1 378	23 120
Aktuella skatteskulder	3 411	2 988
Övriga kortfristiga skulder <sup>1</sup>	24 492	4 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 674	2 014
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>43 955</b>	<b>32 964</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>672 371</b>	<b>644 625</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>976 859</b>	<b>895 779</b>

<sup>1</sup> Den beslutade utdelningen om 26 900 tkr redovisas som en skuld och kommer att betalas ut kvartalsvis. Per 30 juni 2017 har 6 725 tkr delats ut till aktieägarna och 20 175 tkr redovisas som en skuld.



### **Generell information och redovisningsprinciper**

Mälårsen 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.

Denna halvårsrapport har upprättats i enlighet med IFRS och IAS 34 Delårsrapportering. För fullständiga redovisningsprinciper se årsredovisningen för 2016.

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.

Halvårsrapporten för Mälårsen AB (publ) godkändes av styrelsen den 29 augusti 2017.

Halvårsrapporten har inte reviderats.

Stockholm den 29 augusti 2017  
Mälårsen AB (publ)  
Org.nr: 559059-8594

Henrik Viktorsson  
*Styrelseordförande*

Helena Johnson  
*Styrelseledamot*

Johan Hedander  
*Styrelseledamot*

Christian Krüeger  
*Styrelseledamot*

Joachim Carlsson  
*VD*



## DEFINITIONER

### **Skuldsättningsgrad**

Totala skulder/Eget kapital

### **Avkastning på eget kapital**

Periodens resultat/Genomsnittligt justerat eget kapital

### **Avkastning på totalt kapital**

Periodens resultat/Genomsnittligt balansomslutning

### **Räntetäckningsgrad**

(Driftsöverskott + Administrationskostnader + Finansiella intäkter) / Finansiella kostnader

### **Soliditet**

Justerat eget kapital/Balansomslutningen

### **Belåningsgrad**

Skulder till kreditinstitut/Fastighetens marknadsvärde

### **Skuldjämskvot**

(Driftsöverskott + Administrationskostnader + Finansiella intäkter) / (Finansiella kostnader + Amorteringar)