

# Mälåråsen AB (publ)

Bokslutskommuniké januari – december 2019



#### FJÄRDE KVARTALET OKTOBER – DECEMBER 2019

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 15 638 tkr (14 943 tkr)
- Driftnettot under perioden uppgick till 14 788 tkr (13 438 tkr)
- Periodens resultat uppgick till 5 045 tkr (25 595 tkr\*)

#### TOLV MÅNADER JANUARI – DECEMBER 2019

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 61 752 tkr (59 942 tkr)
- Driftnettot under perioden uppgick till 58 366 tkr (56 287 tkr)
- Periodens resultat\* uppgick till 65 445 tkr (55 188 tkr)

#### VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

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

#### 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 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>	<b>Okt - dec 19</b>	<b>Okt - dec 18</b>	<b>Jan - dec 19</b>	<b>Jan – dec 18</b>
Hyresintäkter (inkl. serviceintäkter)	15 638	14 943	61 752	59 942
Driftnetto	14 788	13 438	58 366	56 287
Förvaltningsresultat	10 959	9 662	43 740	41 014
Periodens resultat*	5 045	25 595	65 445	55 188
Marknadsvärde fastigheterna	1 020 200	976 200	1 020 200	976 200
Antal utestående aktier, st	2 690 000	2 690 000	2 690 000	2 690 000
Resultat per aktie, kr	1,9	9,5	24,3	20,5
Avkastning på eget kapital, %	5,0	28,9	17,0	15,6
Belåningsgrad, %	56,7	61,1	56,7	61,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	4,2	4,7	4,4
Soliditet, %	38,2	36,3	38,2	36,3
Skuldsättningskvot, ggr	2,7	2,4	2,7	2,5
Överskottsgrad, %	100,0	92,9	98,7	93,9
EPRA NAV per aktie, kr	171,4	150,5	171,4	150,5
Fastigheternas direktavkastningskrav, %	5,8	5,5	5,7	5,8

\*Under fjärde kvartalet uppgick de realiserade värdeförändringarna på fastigheterna till 6 036 (23 600) tkr och under hela 2019 uppgick de till 43 836 (23 600) 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 helårets utgång har fastigheterna i bolagets fastighetsbestånd värderats av en extern värderare. För ytterligare info om bolagets fastighetsvärderingar, se Mälåsen AB (publ) årsredovisning 2019, sidan 14 och sidan 20.

## FINANSIERING

Koncernen har sju banklån hos Swedbank AB. Det sammanlagda lånebeloppet uppgick per 2019-12-31 till 587,3 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 643 (491) registrerade aktieägare.

## ÖVRIG INFORMATION

### Utdelning 2020

Inför årsstämman den 2 april 2020 föreslår styrelsen en utdelning om 10,0 kr (10,0) per aktie, vilket innebär totalt 26 900 tkr (26 900). Utbetalning av utdelningen föreslås ske vid fyra tidpunkter under året med fyra lika stora delbetalningar. Detta innebär att vid varje delbetalning ska 2,5 kr (2,5) per aktie betalas, således totalt 6 725 tkr (6 725). Avstämningsdagar för betalning av utdelningen föreslås bli den 6 april 2020, 30 juni 2020, 30 september 2020 och 30 december 2020.

### Anställda

Koncernen har inte haft några anställda under 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 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 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 har påverkat skatten med ca 88 tkr.

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>Okt-dec 2019</b>	<b>Okt-dec 2018</b>	<b>Jan-dec 2019</b>	<b>Jan-dec 2018</b>
Hysesintäkter	14 788	14 460	59 155	57 842
Serviceintäkter	850	483	2 597	2 100
Driftkostnader	-282	-1 218	-1 810	-2 312
Fastighetsskatt	-568	-287	-1 576	-1 343
<b>Driftnetto</b>	<b>14 788</b>	<b>13 438</b>	<b>58 366</b>	<b>56 287</b>
Administrationskostnader	-708	-510	-2 173	-2 181
Finansiella kostnader	-3 121	-3 266	-12 453	-13 092
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>10 959</b>	<b>9 662</b>	<b>43 740</b>	<b>41 014</b>
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	6 036	23 600	43 836	23 600
<b>Resultat före skatt</b>	<b>16 995</b>	<b>33 262</b>	<b>87 576</b>	<b>64 614</b>
Aktuell skatt	-4 495	-	-4 495	-
Uppskjuten skatt	-7 455	-7 667	-17 636	-9 426
<b>Årets resultat</b>	<b>5 045</b>	<b>25 595</b>	<b>65 445</b>	<b>55 188</b>
Resultat per aktie, kr	1,9	9,5	24,3	20,5
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 690	2 690	2 690	2 690

## BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>31 dec 2019</b>	<b>31 dec 2018</b>
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	1 020 200	976 200
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 020 200</b>	<b>976 200</b>
Övriga kortfristiga fordringar	2 703	3 990
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	632	662
Likvida medel	36 282	28 258
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>39 617</b>	<b>32 910</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 059 817</b>	<b>1 009 110</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Aktiekapital	2 690	2 690
Fritt eget kapital	402 657	364 112
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>405 347</b>	<b>366 802</b>
Upplåning	577 573	586 296
Uppskjutna skatteskulder	55 616	37 979
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>633 189</b>	<b>624 275</b>
Kortfristig del av upplåning	9 101	9 101
Leverantörsskulder	841	749
Aktuella skatteskulder	2 745	-
Övriga kortfristiga skulder	7 932	7 712
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	662	471
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>21 281</b>	<b>18 033</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>654 470</b>	<b>642 308</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 059 817</b>	<b>1 009 110</b>

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>Aktiekapital</b>	<b>Övrigt tillskjutet kapital</b>	<b>Balanserade vinstmedel ink. årets resultat</b>	<b>Totalt eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2018-01-01</b>	<b>2 690</b>	<b>248 202</b>	<b>87 622</b>	<b>338 514</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	55 188	55 188
<b>Summa totalresultat 2018-01-01 - 2018-12-31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>55 188</b>	<b>55 188</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-26 900	-26 900
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-26 900</b>	<b>-26 900</b>
<b>Utgående eget kapital 2018-12-31*</b>	<b>2 690</b>	<b>248 202</b>	<b>115 910</b>	<b>366 802</b>
<b>Ingående eget kapital 2019-01-01</b>	<b>2 690</b>	<b>248 202</b>	<b>115 910</b>	<b>366 802</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	65 445	65 445
<b>Summa totalresultat 2019-01-01 - 2019-12-31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>65 445</b>	<b>65 445</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-26 900	-26 900
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-26 900</b>	<b>-26 900</b>
<b>Utgående eget kapital 2019-12-31*</b>	<b>2 690</b>	<b>248 202</b>	<b>154 455</b>	<b>405 347</b>

\*Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

## KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>Okt-dec 2019</b>	<b>Okt-dec 2018</b>	<b>Jan-dec 2019</b>	<b>Jan-dec 2018</b>
Förvaltningsresultat	10 959	9 662	43 740	41 014
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	95	149	378	804
Betald skatt	-	15	-	-1 795
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>11 054</b>	<b>9 826</b>	<b>44 118</b>	<b>40 023</b>
<b><i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i></b>				
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	2 582	-1 135	1 317	-2 669
Ökning/minskning av leverantörsskulder	830	749	92	-607
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-1 712	-750	-1 338	-137
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>12 754</b>	<b>8 690</b>	<b>44 189</b>	<b>36 610</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investeringsprojekt i fastighet	-164	-	-164	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-164</b>	<b>-</b>	<b>-164</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>				
Utdelning	-6 725	-6 725	-26 900	-26 900
Amortering	-2 275	-2 060	-9 101	-9 101
Realiserad värdeförändring, räntederivat	-	503	-	503
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-9 000</b>	<b>-8 282</b>	<b>-36 001</b>	<b>-35 498</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>3 590</b>	<b>408</b>	<b>8 024</b>	<b>1 112</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>32 692</b>	<b>27 850</b>	<b>28 258</b>	<b>27 146</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>36 282</b>	<b>28 258</b>	<b>36 282</b>	<b>28 258</b>

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Okt-dec 2019	Okt-dec 2018	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
Nettoomsättning	161	157	678	630
Administrationskostnader	-682	-538	-2 267	-2 034
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-521</b>	<b>-381</b>	<b>-1 589</b>	<b>-1 404</b>
Finansiella kostnader	-	-	-	-4
Resultat från andelar i koncernbolag*	-	-	-	30 000
Koncernbidrag	8 543	1 409	8 543	1 409
<b>Resultat före skatt</b>	<b>8 022</b>	<b>1 028</b>	<b>6 954</b>	<b>30 001</b>
Uppskjuten skatt	-1 424	-106	-1 424	-106
<b>Periodens resultat</b>	<b>6 598</b>	<b>922</b>	<b>5 530</b>	<b>29 895</b>

\*Avser utdelning från dotterbolag.

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	31 dec 2019	31 dec 2018
<b>Tillgångar</b>		
Andelar i dotterbolag	251 235	251 235
Uppskjutna skattefordringar	-	1 423
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>251 235</b>	<b>252 658</b>
Fordringar hos koncernbolag	44 086	34 134
Övriga kortfristiga fordringar	1 273	929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	632	560
Likvida medel	7 903	7 015
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>53 894</b>	<b>42 638</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>305 129</b>	<b>295 296</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	2 690	2 690
Fritt eget kapital	225 409	246 779
<b>Eget kapital</b>	<b>228 099</b>	<b>249 469</b>
Leverantörsskulder	778	652
Skulder till koncernföretag	69 127	38 270
Övriga kortfristiga skulder	6 725	6 725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	400	180
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>77 030</b>	<b>45 828</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>305 129</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 2019, sidorna 12–16.

Bolaget publicerar fem rapporter årligen: halvårsrapport, bokslutskommuniké, årsredovisning samt två delårsrapporter.

För fullständiga redovisningsprinciper se koncernens årsredovisningen 2019.

## 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.

Bokslutskommuniké för Mälårasen AB (publ) godkändes av styrelsen den 13 februari 2020.

Stockholm den 13 februari 2020  
Mälårasen AB (publ)  
Org. nr: 559059–8594

Henrik Viktorsson  
*Styrelseordförande*

Clara de Chateau  
*Styrelseledamot*

Mikael Igelström  
*Styrelseledamot*

Christian Krüeger  
*Styrelseledamot*

Robin Englén  
*Verkställande direktör*

## INFORMATION OM MAR

Informationen i detta pressmeddelande är sådan information som Mälårasen AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 13 februari 2020.

## ÅRSSTÄMMA

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma klockan 13:30 den 2 april 2020 i Stockholm. Kallelse publiceras på [www.malarasen.se](http://www.malarasen.se). Årsredovisning för 2019 finns tillgänglig på bolagets hemsida från den 13 februari 2020. Där framgår fullständiga redovisningsprinciper.

## KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2020-04-02                      Årsstämma  
2020-05-19                      Delårsrapport Q1

## FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Robin Englén, VD  
[robin.englen@paretosec.com](mailto:robin.englen@paretosec.com)  
+46 (0) 8 402 53 84

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

Organisationsnummer: 559059-8594  
[www.malarasen.se](http://www.malarasen.se)