

# Mälaråsen AB (publ)

**Bokslutskommuniké 2017-01-01 – 2017-12-31**

**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 en portfölj av bilanläggningsfastigheter. Portföljen består av de angränsande fastigheterna Talldungen 13 i Sollentuna kommun och Enare 1 i Stockholms kommun, belägna i Kista, Kungsängen 34:4 i södra Uppsala samt Märsta 23:6 i Arlandastad, Sigtuna kommun.

Bolagets VD är Joachim Carlsson och bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB.

### Väsentliga händelser under perioden

Bolaget har per 22 december 2017 ingått avtal med Swedbank AB (publ) om att utöka bolagets kreditfacilitet med 87,5 miljoner kronor. Det utökade lånet avses refinansiera bolagets juniorlån hos Collector Bank AB.

### Väsentliga händelser efter periodens utgång

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. Efter genomförd refinansiering kommer bolagets amortering att öka med cirka 4 miljoner kronor per år. Mälåråsen AB har bedömt att refinansieringen ej kommer att påverka tidigare bedömd utdelningskapacitet under överskådlig framtid.

### Finansiell översikt och nyckeltal, koncernen

Finansiella nyckeltal	3 mån	3 mån	12 mån	12 mån
	2017-10-01 - 2017-12-31	2016-10-01 - 2016-12-31	2017-01-01 2017-12-31	2016-04-21 - 2016-12-31*
Hysesintäkter, (TKR)	14 516	14 510	58 404	14 510
Driftnetto, (TKR)	14 220	14 079	56 929	14 079
Förvaltningsresultat, (TKR)	9 800	490	38 828	490
Resultat före skatt, (TKR)	33 627	54	144 874	54
Resultat per aktie, (SEK)	8,7	0,1	42,5	0,1
Totala tillgångar, (TKR)	986 945	895 779	986 945	895 779
Eget kapital	338 514	251 154	338 514	251 154
Likvida medel	27 146	42 824	27 146	42 824
Marknadsvärde fastigheten, (TKR)	952 600	847 642	952 600	847 642
Eget kapital per aktie, (SEK)	125,8	93,4	125,8	93,4
Antal utestående aktier (stycken)	2 690 000	2 690 000	2 690 000	2 690 000
Skuldsättningsgrad, (ggr)	1,9	2,6	1,9	2,6
Räntetäckningsgrad, (ggr)	3,4	1,1	3,4	1,1
Soliditet	34 %	28 %	34 %	28 %
Belåningsgrad	64 %	72 %	64 %	72 %
Skuldsättningskvot	2,5	1,0	2,5	1,0

\*Bolaget bildades den 21 april 2016 och var vilande fram till att fastigheterna förvärvades per 30 september 2016.



### **Fastigheterna och hyresavtalen**

Fastigheterna omfattar sammanlagt 33 864 kvadratmeter uthyrningsbar area och 70 384 kvadratmeter friköpt markarea. Fastigheterna är fullt uthyrda till Upplands Motor AB genom tre hyresavtal med en återstående hyrestid på ca 14 år. Upplands Motor AB är en av Sveriges största återförsäljare av bilar och fastigheterna är väl lämpade för deras verksamhet inom bilförsäljning, verkstad och däckservice.

Upplands Motor AB ansvarar enligt hyresavtalen för majoriteten av kostnaderna kopplade till fastigheterna, inklusive drift-, reparations- och underhållskostnader. Fastighetsskatt och fastighetsförsäkring debiteras hyresgästen som tillägg. Mälåsen ansvarar endast för underhållskostnader avseende byggnadernas stomme, tak och fasad samt för tekniska grundinstallationer såsom värme och ventilation.

### **Marknadsbedömning och analys**

Ledning och styrelse har givit den oberoende värderingskonsulten Savills i uppdrag att genomföra relevanta marknadsbedömningar och analyser för bolagets räkning. För perioden januari till december 2017 rapporterar Savills följande:

”Marknaden för bilhandelsfastigheter bedöms vara god. Bilhandelsmarknaden går uppåt i försäljningstakt och Motorbranschens Riksförbund (MRF) bedömer att 2017 kommer bli det bästa försäljningsåret genom tiderna. I takt med att leasingavtalen på bilar ökar både privat och hos företag så utökas även sidotjänsterna kring bilhandeln och stärker kategorin. Fastighetstypen uppfattas som attraktiv på marknaden då det oftast är långa triple-net hyresavtal och det finns ett antal bolag som återkommer på köparsidan. Storstadsregioner och expansiva kommuner uppfattas av naturliga skäl som mer attraktiva än orter i stagnation. I mindre orter är det främst lokala aktörer som är aktiva.”

*Källa: Savills*



## Kommentarer till den finansiella utvecklingen för koncernen, per 31 december 2017

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

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

### Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 14 516 tkr (14 510).

### Periodens resultat

Driftnettot under perioden uppgick till 14 220 tkr (14 079) och förvaltningsresultatet uppgick till 9 800 tkr (490). Periodens resultat uppgick till 23 456 tkr (262).

### Fastighetsvärderingar

Bolaget upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards, IFRS. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Fastigheterna förvärvades 30 september 2016. Vid fjärde kvartalet värderades fastigheterna av en oberoende värderare. Fastigheternas värde uppgick till 952 600 tkr (847 642). Under fjärde kvartalet uppgick orealiserade värdeförändringar till 23 900 tkr (0).

### Finansiering

Koncernen hade vid årsskiftet lån hos Swedbank AB (publ) och Collector Bank AB på totalt 605 543 tkr som förfaller 2021-09-29. Aktiverade uppläggningskostnader för lånen uppgår till 1 706 tkr per 2017-12-31.

Räntekostnader under perioden uppgick till 4 047 tkr (4 042).

Se ytterligare information på sid ett under stycke väsentliga händelser efter periodens utgång.

### Aktien och aktieägarna

Bolagets aktier handlas på AktieTorget sedan den 5 oktober 2016. Bolaget hade 368 registrerade aktieägare per den 31 december 2017. Antal utestående aktier per den 31 december 2017 uppgår till 2 690 000 stycken.

#	Namn	Andel	Antal aktier
1	Försäkringsaktiebolaget Alandia	13,5 %	364 150
2	Ålandsbanken AB	8,4 %	230 883
3	Upplands Motor Holding AB	6,5 %	175 600
4	Satrap Kapitalförvaltning AB	5,8 %	155 000
5	Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	4,2 %	112 497
6	LMK Stiftelsen	3,7 %	100 000
7	EOJ 1933 AB	3,7 %	100 000
8	Swedbank AS	3,3 %	89 930
9	SEB Life International	2,7 %	72 685
10	Kjell-Åke Dahlström	1,9 %	50 000
	<b>Summa tio största aktieägare</b>	<b>53,9 %</b>	<b>1 450 745</b>
	Övriga	46,1 %	1 239 255
	<b>Totalt</b>	<b>100 %</b>	<b>2 690 000</b>



### **Utdelning avseende 2018**

Inför årsstämman den 28 mars föreslår styrelsen en utdelning om 10 kr (10) 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 3 april 2018, 29 juni 2018, 28 september 2018 och 28 december 2018.

### **Anställda**

Koncernen har inte haft några anställda under 2017. 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 dotterbolagen 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 stomme, tak och fasad samt för grundinstallationer såsom värme 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 delårsrapporter.

### **Revision**

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

### **Årsstämma**

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma kl. 10:30 den 28 mars 2018 i Pareto Business Managements lokaler, Berzelii Park 9, Stockholm. Kallelse publiceras på [www.malarasen.se](http://www.malarasen.se). Årsredovisning för 2017 finns tillgänglig på bolagets hemsida från den 7 mars 2018. Där framgår fullständiga redovisningsprinciper.

### **Finansiell kalender**

2018-03-28	Årsstämma 2018, klockan 10:30 i Stockholm
2018-05-30	Delårsrapport



## RESULTATRÄKNING, KONCERNEN

	3 mån	3 mån	12 mån	12 mån
	2017-10-01 -	2016-10-01 -	2017-01-01 -	2016-04-21 -
TKR	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31*
Hysesintäkter	14 516	14 510	58 404	14 510
Drift- och underhållskostnader	0	-79	-51	-79
Fastighetsskatt	-296	-351	-1 424	-351
<b>Driftnetto</b>	<b>14 220</b>	<b>14 079</b>	<b>56 929</b>	<b>14 079</b>
Administrationskostnader	-373	-9 548	-1 907	-9 548
Finansiella intäkter	0	1	0	1
Finansiella kostnader	-4 047	-4 042	-16 194	-4 042
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>9 800</b>	<b>490</b>	<b>38 828</b>	<b>490</b>
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	23 900	0	105 107	0
Räntederivat, orealiserade	-73	-436	939	-436
<b>Resultat före skatt</b>	<b>33 627</b>	<b>54</b>	<b>144 874</b>	<b>54</b>
Skatt	-10 171	208	-30 614	208
<b>Årets resultat</b>	<b>23 456</b>	<b>262</b>	<b>114 260</b>	<b>262</b>
Resultat per aktie, SEK	8,7	0,1	42,5	0,1
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 690	2 690	2 690	2 690

\*Bolaget bildades den 21 april 2016 och var vilande fram till att fastigheterna förvärvades per 30 september 2016.



## BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<b>TKR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	952 600	847 642
Uppskjutna skattefordringar	4 738	4 216
Finansiella derivat	503	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>957 841</b>	<b>851 858</b>
Övriga kortfristiga fordringar	1 333	1 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	625	43
Likvida medel	27 146	42 824
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>29 104</b>	<b>43 921</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>986 945</b>	<b>895 779</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	338 514	251 154
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>338 514</b>	<b>251 154</b>
Upplåning	598 591	604 347
Uppskjutna skatteskulder	33 289	1 230
Finansiella derivat	0	436
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>631 880</b>	<b>606 013</b>
Kortfristig del av upplåning	5 246	5 647
Leverantörsskulder	1 356	23 120
Aktuella skatteskulder	1 629	2 988
Övriga kortfristiga skulder *	8 181	4 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	139	2 014
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>16 551</b>	<b>38 661</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>648 431</b>	<b>644 625</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>986 945</b>	<b>895 779</b>

\* Den beslutade utdelningen om 26 900 tkr redovisas som en skuld och kommer att betalas ut kvartalsvis. Per 31 december 2017 har 20 175 tkr delats ut till aktieägarna och 6 725 tkr redovisas som en skuld.

## KASSAFLÖDESANALYS, KONCERNEN

TKR	3 mån	3 mån	12 mån	12 mån
	2017-10-01 - 2017-12-31	2016-10-01 - 2016-12-31	2017-01-01- 2017-12-31	2016-04-21 - 2016-12-31*
Driftnetto	14 220	14 079	56 929	14 079
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0	3 296	0	3 296
Administrativa kostnader	-373	-9 548	-1 907	-9 548
Erhållen ränta	0	1	0	1
Betald ränta	-2 887	-4 042	-15 034	-4 042
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>10 960</b>	<b>3 786</b>	<b>39 988</b>	<b>3 786</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>				
Ökning / minskning av fordringar	620	-1 097	-862	-1 097
Ökning / minskning av leverantörsskulder	1 168	23 120	-21 764	23 120
Ökning / minskning av övriga kortfristiga skulder**	-1 987	5 003	-6 375	5 003
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>10 761</b>	<b>30 811</b>	<b>10 987</b>	<b>30 811</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	0	-279 724	0	-279 724
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-279 724</b>	<b>0</b>	<b>-279 724</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Nyemission	0	269 000	0	269 000
Emissionskostnader	0	-18 108	0	-18 108
Återbetalning lån	0	-573 318	0	-573 318
Upptagande av nya lån	0	610 461	0	610 461
Amortering på befintliga lån	-1 311	-467	-6 490	-467
Utdelning till aktieägare	-6 725	0	-20 175	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-8 036</b>	<b>287 568</b>	<b>-26 665</b>	<b>287 568</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>2 725</b>	<b>38 655</b>	<b>-15 678</b>	<b>38 655</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>24 421</b>	<b>4 170</b>	<b>42 824</b>	<b>4 170</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>27 146</b>	<b>42 825</b>	<b>27 146</b>	<b>42 824</b>

\*Bolaget bildades den 21 april 2016 och var vilande fram till att fastigheterna förvärvades per 30 september 2016.

\*\* Hyresinbetalningen för kvartal 1 2018 från Upplands Motor betalades in den 3 januari 2018 vilket påverkat kassaflödet.





## RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

TSEK	2017	2016
Nettoomsättning	670	153
Administrationskostnader	-1 915	-690
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 245</b>	<b>-536</b>
Resultat från andelar i koncernbolag	9 800	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>8 555</b>	<b>-536</b>
Koncernbidrag	12 932	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>21 487</b>	<b>-536</b>
Skatt på årets resultat	-2 571	4 102
<b>Årets resultat</b>	<b>18 916</b>	<b>3 565</b>

## BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

TSEK	2017-12-31	2016-12-31
<b>Tillgångar</b>		
Andelar i dotterbolag	251 235	251 235
Uppskjutna skattefordringar	1 531	4 102
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>252 766</b>	<b>255 336</b>
Fordringar hos koncernföretag	23 699	191
Övriga kortfristiga fordringar	977	486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	490	65
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>25 166</b>	<b>743</b>
Likvida medel	8 050	24 598
<b>Summa tillgångar</b>	<b>285 982</b>	<b>280 677</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Aktiekapital	2 690	2 690
Fritt eget kapital	243 783	251 767
<b>Eget kapital</b>	<b>246 473</b>	<b>254 457</b>
Leverantörsskulder	69	23 120
Skulder till koncernföretag	32 500	3 000
Övriga kortfristiga skulder *	6 940	100
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>39 509</b>	<b>26 220</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>285 982</b>	<b>280 677</b>

\* Den beslutade utdelningen om 26 900 tkr redovisas som en skuld och kommer att betalas ut kvartalsvis. Per 31 december 2017 har 20 175 tkr delats ut till aktieägarna och 6 725 tkr redovisas som en skuld.



## Generell information och redovisningsprinciper

Mälaråsen AB (publ), med organisationsnummer 559059-8594, är ett publikt aktieföretag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen är Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernen") verksamhet omfattar att äga och förvalta bilanläggningsfastigheter.

Denna bokslutskommuniké har upprättats i enlighet med IFRS och IAS 34 Delårsrapportering. För fullständiga redovisningsprinciper se årsredovisningen för 2017.

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.

Informationen i detta pressmeddelande är sådan information som Mälaråsen AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 26 februari 2018.

Bokslutskommunikén för Mälaråsen AB (publ) godkändes av styrelsen den 26 februari 2018.

Stockholm den 26 februari 2018  
Mälaråsen 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

### **Räntetäckningsgrad**

(Driftnetto – Administrationskostnader + Finansiella intäkter) / Finansiella kostnader

### **Soliditet**

Justerat eget kapital / Balansomslutningen

### **Belåningsgrad**

Skulder till kreditinstitut / Fastigheternas marknadsvärde

### **Skuldsättningskvot**

(Driftnetto - Administrationskostnader + Finansiella intäkter) / (Finansiella kostnader + Amorteringar)