

Mälaråsen AB (publ)

Delårsrapport 2017-01-01 – 2017-09-30

**Mälaråsen AB (publ)
559059-8594**

**Joachim Carlsson + 46 8 402 53 92
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



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

Vid styrelsemötet 29 augusti 2017 i Mälåråsen AB (publ) tillträdde Joachim Carlsson som verkställande direktör i bolaget.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

Finansiell översikt och nyckeltal, koncernen

Finansiella nyckeltal	3 mån	3 mån	9 mån	9 mån
	2017-07-01 - 2017-09-30	2016-07-01 - 2016-09-30*	2017-01-01 2017-09-30	2016-04-21 - 2016-09-30*
Hysesintäkter, (TSEK)	14 728	0	43 888	0
Driftöverskott, (TSEK)	14 269	0	42 709	0
Förvaltningsresultat, (TSEK)	9 676	0	29 028	0
Resultat före skatt, (TSEK)	10 921	0	111 247	0
Totala tillgångar, (TSEK)	960 491	50	960 491	50
Eget kapital	315 058	50	315 058	50
Likvida medel	24 421	50	24 421	50
Marknadsvärde fastigheten, (TSEK)	928 700	0	928 700	0
Eget kapital per aktie, (SEK)	117,1	1,0	117,1	1,0
Resultat per aktie, (SEK)	4,0	0	33,8	0
Antal utestående aktier (stycken)	2 690 000	50 000	2 690 000	50 000
Skuldsättningsgrad	2,0	0	2,0	0
Räntetäckningsgrad	3,3	0	3,4	0
Soliditet	33 %	100 %	33 %	100 %
Belåningsgrad	65 %	0	65 %	0
Skuldtjänstknot	2,5	0	2,5	0

Bolaget bildades den 21 april 2016 och var vilande fram till att fastigheterna förvärvades per sista september 2016. Därav har inga jämförelsesiffror lämnats då förvärvet skedde per sista september.



Kommentarer till den finansiella utvecklingen, för koncernen per 30 september 2017

Utveckling av koncernens resultat och ställning under räkenskapsårets tredje 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 14 728 tkr (0).

Periodens resultat

Driftöverskottet under perioden uppgick till 14 269 tkr (0) och periodens resultat uppgick till 10 671 tkr (0).

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 kvartalets och halvårets utgång har fastigheterna värderats av extern värderare. Vid tredje kvartalet har bolagets ledning bedömt det verkliga värdet oförändrat jämfört mot kvartal två. Ny fastighetsvärdering kommer att ske vid årsskiftet 2017-12-31 för bolagets fastighetsbestånd.

Finansiering

Koncernen har lån hos Swedbank och Collector med fast ränta om 1,95 % respektive en rörlig ränta med en marginal om 5,50 %. Lånen löper fram till 2021-09-29. Koncernen amorterar 5 646 tkr årligen. Aktiverade uppläggningskostnader för lånen uppgår till 1 899 tkr per 2017-09-30. Räntekostnader under perioden uppgick till 4 170 tkr (0).

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. 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.

Redovisningsprinciper

Mälårsen 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.

Finansiell kalender

2018-02-26	Bokslutskommuniké
2018-03-28	Årsstämma



RESULTATRÄKNING, KONCERNEN

TSEK	3 mån	3 mån	9 mån	9 mån
	2017-07-01 - 2017-09-30	2016-04-21 - 2016-09-30*	2017-01-01 - 2017-09-30	2016-04-21 - 2016-09-30*
Hysesintäkter	14 728	0	43 888	0
Drift- och underhållskostnader	-51	0	-51	0
Fastighetsskatt	-408	0	-1 128	0
Driftöverskott	14 269	0	42 709	0
Administrationskostnader	-423	0	-1 534	0
Finansiella intäkter	0	0	0	0
Finansiella kostnader	-4 170	0	-12 147	0
Förvaltningsresultat	9 676	0	29 028	0
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	0	0	81 207	0
Räntederivat, orealiserade	1 245	0	1 012	0
Resultat före skatt	10 921	0	111 247	0
Skatt	-250	0	-20 443	0
Årets resultat	10 671	0	90 804	0
Resultat per aktie, SEK	4,0	0,0	33,8	0,0
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 690	50	2 690	50

*Bolaget bildades den 21 april 2016 och var vilande fram till att fastigheterna förvärvades per sista september 2016. Därav har inga jämförelsesiffror lämnats då förvärvet skedde per sista september.



BALANSRÄKNING, KONCERNEN

TSEK	2017-09-30	2016-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	928 700	847 642
Uppskjutna skattefordringar	4 216	4 216
Finansiella derivat	576	0
Summa anläggningstillgångar	933 492	851 858
Övriga kortfristiga fordringar	2 156	1 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	422	43
Likvida medel	24 421	42 824
Summa omsättningstillgångar	26 999	43 921
Summa tillgångar	960 491	895 779
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	315 058	251 154
Totalt eget kapital	315 058	251 154
Upplåning	604 955	609 994
Uppskjutna skatteskulder	21 674	1 230
Finansiella derivat	0	436
Summa långfristiga skulder	626 629	611 661
Leverantörsskulder	188	23 120
Aktuella skatteskulder	2 981	2 988
Övriga kortfristiga skulder ¹	15 161	4 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	474	2 014
Summa kortfristiga skulder	18 804	32 964
Summa skulder	645 433	644 625
Summa eget kapital och skulder	960 491	895 779

¹ Den beslutade utdelningen om 26 900 tkr redovisas som en skuld och kommer att betalas ut kvartalsvis. Per 30 september 2017 har 13 450 tkr delats ut till aktieägarna och 13 450 tkr redovisas som en skuld.

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERNEN

Belopp i TKR	3 mån	3 mån	9 mån	9 mån
	2017-07-01 - 2017-09-30	2016-07-01 - 2016-09-30	2017-01-01- 2017-09-30	2016-04-21 - 2016-09-30*
Driftöverskott	14 269	0	42 709	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	110	0	330	0
Administrativa kostnader	-423	0	-1 534	0
Erhållen ränta	0	0	0	0
Betald ränta	-4 060	0	-11 817	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 896	0	29 689	0
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning / minskning av fordringar	323	0	-1 482	0
Ökning / minskning av leverantörsskulder	-1 190	0	-23 120	0
Ökning / minskning av övriga kortfristiga skulder ¹	-17 514	0	-4 861	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8 485	0	226	0
Investeringsverksamheten				
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0	0	0
Finansieringsverksamheten				
Upptagande av nya lån	0	0	0	0
Amortering på befintliga lån	-1 412	0	-5 179	0
Utdelning till aktieägare	-6 725	0	-13 450	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 137	0	-18 629	0
Periodens kassaflöde	-16 621	0	-18 403	0
Likvida medel vid periodens början	41 042	50	42 824	50
Likvida medel vid periodens slut	24 421	50	24 421	50

*Bolaget bildades den 21 april 2016 och var vilande fram till att fastigheterna förvärvades per sista september 2016. Därav har inga jämförelsesiffror lämnats då förvärvet skedde per sista september.

¹ Hyresinbetalningen för kvartal 4 från Upplands Motor betalades in den 2 oktober 2017 vilket påverkat kassaflödet.



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 delårsrapport 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.

Delårsrapporten för Mälårsen AB (publ) godkändes av styrelsen den 29 november 2017.

Delårsrapporten har inte reviderats.

Stockholm den 29 november 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

Räntetäckningsgrad

(Driftöverskott - Administrationskostnader - Finansiella intäkter) / Finansiella kostnader

Soliditet

Justerat eget kapital / Balansomslutningen

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut / Fastigheternas marknadsvärde

Skuldtjänstknot

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