

ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

2018-01-01 – 2018-12-31

Mälaråsen AB (publ)

559059-8594

Arsredovisningen omfattar

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	5
Koncernens rapport över finansiell ställning	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Koncernens rapport över kassaflöden	8
Bolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	9
Bolagets rapport över finansiell ställning	10
Bolagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Bolagets rapport över kassaflöden	11
Noter	12

ÅRSREDOVISNING FÖR MÄLARÅSEN AB (publ)

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Mälaråsen AB (publ), 559059-8594, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2018 - 31 december 2018.

Information om verksamheten

Mälaråsen 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.

Koncernens resultat 2018 uppgår till 55 188 tkr (114 260 tkr). Förändringen jämfört med föregående år är främst hänförlig till den orealiserade värdeförändringen på fastigheten om 23 600 tkr (105 107 tkr). Driftnettot har under året minskat till följd av ökade planerade underhållskostnader hänförligt till utbyte av taket på Uppsala-fastigheten. Detta var i enlighet med underhållsplanen och är en engångskostnad. Utbytet kommer att öka takets livslängd med ca 30 år.

Fastigheterna omfattar sammanlagt 33 864 kvadratmeter uthyrningsbar area och 70 384 kvadratmeter mark. Fastigheterna är fullt uthyrda till Upplands Motor AB genom tre hyresavtal med en återstående hyrestid på ca 13 år. Hyresvärdet för 2018 uppgår till 57 842 tkr. Hyran justeras med 100 % av förändringen i konsumentprisindex (KPI). Upplands Motor AB är en av Sveriges största återförsäljare av bilar och fastigheterna är väl lämpade för deras verksamhet inom bilförsäljning, verkstad och däckservice.

Talldungen 13 och Enare 1 är belägna med skyltläge mot E4:an och i nära anslutning till den nya trafikleden Förbifart Stockholm. Byggnaderna på Talldungen 13 är uppförda 2007 och 2008 och omfattar 15 464 kvadratmeter uthyrningsbar area. Byggnaden på Enare 1 är uppförd 2013 och omfattar 2 314 kvadratmeter uthyrningsbar area.

Kungsängen 34:4 är belägen i södra Uppsala cirka 5 minuter från centralstationen. Byggnaderna uppfördes ursprungligen 1964-1970 och renoverades 2011. Den uthyrningsbara arean uppgår till 14 238 kvadratmeter.

Märsta 23:6 är belägen i Arlandastad i nära anslutning till E4:an och knappt 10 minuter från Arlanda flygplats. Byggnaden uppfördes 1977 och renoverades 2006. Den uthyrningsbara arean uppgår till 1 848 kvadratmeter.

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. Mälaråsen ansvarar endast för underhållskostnader avseende byggnadernas stomme, tak och fasad samt för tekniska grundinstallationer såsom värme och ventilation.

Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB. Koncernen har inga anställda.

Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att äga aktier i det fastighetsägande dotterbolag.

Finansiering

Bolaget har banklån hos Swedbank AB. Det sammanlagda lånebeloppet uppgår till 596,4 miljoner kronor med en genomsnittlig fast ränta på ca 2,0 % och en genomsnittlig löpande amortering om 1,5 %. För ytterligare information se not 4.

Ägarförhållanden

Aktierna i Mälaråsen AB (publ) är noterade på Spotlight. Bolaget hade 491 (368) registrerade aktieägare per den 31 december 2018. Antal utestående aktier per den 31 december 2018 uppgår till 2 690 000 (2 690 000) stycken.

De största aktieägarna per 2018-12-31 var:

Aktieägare:	Andel %	Antal Aktier
Försäkringsbolaget Ab Alandia	13,61	366 150
Upplands Motor Holding AB	6,53	175 600
LMK-bolagen	6,51	175 000
Satrap Kapitalförvaltning AB	5,76	155 000
Artipelagininvest AB	4,83	130 000
Holmbergs Fastigheter Ab	4,51	121 200
Svenpab Ab	4,41	118 500
Avanza Pension	4,14	111 253
Kjell-Åke Dahlström	3,72	100 000
EOJ 1933 AB	3,72	100 000
Summa	57,74	1 552 703
Övriga	42,26	1 137 297
Totalt	100,00	2 690 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget refinansierade den 10 januari 2018 sitt juniorlån om 87,5 miljoner kronor hos Collector Bank AB genom att utöka bolagets kreditfacilitet med Swedbank AB med motsvarande belopp. Bolaget har således från och med den 10 januari 2018 samtliga lån hos Swedbank AB. Det

sammanlagda lånebeloppet uppgick till 605,5 miljoner kronor med en fast ränta på ca 2,0 % och ca 1,5 % löpande amortering.

Vid årsstämman den 28 mars 2018 valdes Mikael Igelström till ny styrelseledamot. Johan Hedander avböjde omval.

Den 29 augusti tillträdde Robin Englén som ny VD för Mälårasen AB (publ) och ersatte därmed Joachim Carlsson.

Förväntad framtida utveckling

Bolaget verksamhet förväntas utvecklas i oförändrad riktning under det kommande räkenskapsåret.

Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

	2018	2017	2016*
Hysesintäkter (inkl. serviceintäkter)	59 942	58 404	14 510
Driftnetto	56 287	56 929	14 079
Förvaltningsresultat	41 014	38 828	490
Årets resultat	55 188	114 260	262
Marknadsvärde fastigheter	976 200	952 600	847 642
Antal utestående aktier, st	2 690 000	2 690 000	2 690 000
Resultat per aktie, kr	20,5	42,5	0,1
Avkastning på eget kapital, %	15,6	38,8	0,1
Belåningsgrad, %	61,1	63,6	72,0
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	3,5	1,1
Soliditet, %	36,3	34,3	28,0
Skuldsättningskvot, ggr	2,5	2,5	1,0
Överskottsgrad, %	93,9	97,5	97,0
EPRA NAV per aktie, kr	150,5	136,3	92,4
Fastigheternas direktavkastningskrav, %	5,8	6,0	1,7

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hyresgäster

Fastigheterna är fullt uthyrda till en hyresgäst, Upplands Motor AB. Hyresavtalen löper till och med 2031-09-30. Risk för bolaget involverar risk för vakanser inom beståndet till följd av hyresgästens uppsägning av befintliga hyresavtal samt den ekonomiska situationen för hyresgästen. 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 underhållskostnader relaterade till byggnadernas stommar samt för grund installationer såsom värme och ventilation.

Fastigheten

Koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde, vilket baseras på marknadsvärdering utförd av ett oberoende värderingsinstitut. Fastigheterna förvärvades 30 september 2016 till det marknadsvärde som var överenskommet i transaktionen.

Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven. Koncernen är även exponerad för marknads-, likviditets- och finansieringsrisker vilka beskrivs närmare i not 4.

Skatter och ändrad lagstiftning

Finansdepartementet har valt att gå vidare med ett av de två förslagen kring nya ränteavdragsbegränsningar som presenterades i juni 2017. Förslaget är delvis justerat och 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 %. I det nya förslaget har maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av på koncernnivå höjts till 5 000 tkr från 100 tkr. Riksdagen fattade beslut om det justerade förslaget i juni 2018 och det träder ikraft 1 januari 2019. Bolagets bedömning är fortsatt att det nya förslaget om ränteavdragsbegränsningar kommer ha en begränsad påverkan på resultatet i nuvarande ränteläge.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kr)

Fritt eget kapital	216 883 945
Årets resultat	29 895 266
	<hr/>
	246 779 211

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	26 900 000
i ny räkning balanseras	219 879 211
	<hr/>
	246 779 211

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget och investeringsplaner inget som talar för att bolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker för den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen. För ytterligare information se not 25.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor (tkr) där inte annat anges.

Resultaträkning, koncern

Belopp i tkr	Not	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Hysesintäkter	5	57 842	56 881
Serviceintäkter		2 100	1 523
Driftkostnader	6	-2 312	-51
Fastighetsskatt		-1 343	-1 424
Driftnetto		56 287	56 929
Administrationskostnader	7, 8	-2 181	-1 907
Finansiella kostnader	9	-13 092	-16 194
Förvaltningsresultat		41 014	38 828
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	23 600	105 107
Värdeförändring räntederivat, orealiserad		-	939
Resultat före skatt		64 614	144 874
Aktuell skatt	11	-	924
Uppskjuten skatt	11	-9 426	-31 538
Årets resultat		55 188	114 260
Resultat per aktie, kr	16	20,5	42,5

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Årets resultat	55 188	114 260
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	55 188	114 260

*Något minoritetsintresse föreligger ej, hela resultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	976 200	952 600
Finansiella derivat	10	-	503
Uppskjutna skattefordringar	11	1 532	4 738
Summa anläggningstillgångar		977 732	957 841
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	13	3 990	1 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	662	625
Likvida medel	15	28 258	27 146
Summa omsättningstillgångar		32 910	29 104
SUMMA TILLGÅNGAR		1 010 642	986 945
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		2 690	2 690
Övrigt tillskjutet kapital		248 202	248 202
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		115 910	87 622
Summa eget kapital		366 802	338 514
Långfristiga skulder			
Upplåning	17	586 296	598 591
Uppskjutna skatteskulder	11	39 511	33 289
Summa långfristiga skulder		625 807	631 880
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av upplåning	17	9 101	5 246
Leverantörsskulder		749	1 356
Aktuella skatteskulder	11	-	1 629
Övriga kortfristiga skulder	18	7 712	8 181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	471	139
Summa kortfristiga skulder		18 033	16 551
Summa skulder		643 840	648 431
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 010 642	986 945

Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2017-01-01	2 690	248 202	262	251 154
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	114 260	114 260
Summa totalresultat 2017-01-01 - 2017-12-31	-	-	114 260	114 260
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-26 900	-26 900
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-26 900	-26 900
Utgående eget kapital 2017-12-31*	2 690	248 202	87 622	338 514
Ingående eget kapital 2018-01-01	2 690	248 202	87 622	338 514
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	55 188	55 188
Summa totalresultat 2018-01-01 - 2018-12-31	-	-	55 188	55 188
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-26 900	-26 900
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-26 900	-26 900
Utgående eget kapital 2018-12-31*	2 690	248 202	115 910	366 802

*Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		41 014	38 828
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>		804	1 160
Betald inkomstskatt		-1 795	-
		40 023	39 988
Kassaflöde från den löpande verksamheten före			
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-2 669	-862
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-607	-21 764
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-137	-6 375
		36 610	10 987
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-26 900	-20 175
Amortering av lån	4	-9 101	-6 490
Realiserad värdeförändring, räntederivat		503	-
		-35 498	-26 665
		1 112	-15 678
Årets kassaflöde			
		1 112	-15 678
Likvida medel vid räkenskapsårets början			
		27 146	42 825
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång			
		28 258	27 146
<hr/>			
Erhållna räntor		-	-
Betalda räntor		12 361	15 664

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning		630	670
Administrationskostnader	7,8	-2 034	-1 915
Rörelseresultat		-1 404	-1 245
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Finansiella kostnader		-4	-
Resultat från andelar i koncernbolag		30 000	9 800
Resultat efter finansiella poster		28 592	8 555
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag		1 409	12 932
Resultat före skatt		30 001	21 487
Aktuell skatt	11	-	-2 571
Uppskjuten skatt		-106	-
Årets resultat		29 895	18 916
Rapport över totalresultat, moderbolaget			
		2018-01-01	2017-01-01
Belopp i tkr		2018-12-31	2017-12-31
Årets resultat		29 895	18 916
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		29 895	18 916

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	20	251 235	251 235
Uppskjutna skattefordringar	11	1 423	1 531
Summa finansiella anläggningstillgångar		252 658	252 766
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		34 134	23 699
Övriga kortfristiga fordringar	13	929	977
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	560	490
Summa kortfristiga fordringar		35 623	25 166
Kassa och bank	15	7 015	8 050
Summa omsättningstillgångar		42 638	33 216
SUMMA TILLGÅNGAR		295 296	285 982
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2 690	2 690
Summa bundet eget kapital		2 690	2 690
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		248 202	248 202
Balanserad vinst eller förlust		-31 318	-23 335
Årets resultat		29 895	18 916
Summa fritt eget kapital		246 779	243 783
Summa eget kapital		249 469	246 473
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		652	69
Skulder till koncernföretag		38 270	32 500
Övriga kortfristiga skulder	18	6 725	6 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	180	65
Summa kortfristiga skulder		45 828	39 509
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		295 296	285 982

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2017-01-01	2 690	248 202	3 565	254 457
Årets resultat	-	-	18 916	18 916
Utdelningar	-	-	-26 900	-26 900
Eget kapital 2017-12-31	2 690	248 202	-4 419	246 473
Årets resultat*	-	-	29 895	29 895
Utdelningar	-	-	-26 900	-26 900
Eget kapital 2018-12-31	2 690	248 202	-1 424	249 469

* Årets resultat motsvarar årets totalresultat

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	30 001	8 555
Resultat från andelar i koncernföretag	-30 000	
Ej kassaflödespåverkande poster		
<i>Finansiella poster</i>	-	-9 800
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	1	-1 245
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-10 456	-24 424
Ökning/minskning av leverantörsskulder	584	-
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	5 736	6 564
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 135	-19 105
Finansieringsverksamheten		
Mottagna koncernbidrag	-	12 932
Mottagen utdelning	30 000	9 800
Utdelning	-26 900	-20 175
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 100	2 557
Periodens kassaflöde	-1 035	-16 548
Likvida medel vid periodens början	8 050	24 598
Likvida medel vid periodens slut	7 015	8 050
Erhållna räntor	-	-
Betalda räntor	-	-

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 Allmän information om bolaget

Mälaråsen AB (publ) med organisationsnummer 559059-8594 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolagets adress är Berzelii Park 9, c/o Pareto Business Management AB, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta fyra bilanläggningsfastigheter.

Mälaråsen bildades den 21 april 2016.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Mälaråsen AB (publ) har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2018 eller senare.

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Koncernens funktionella valuta är svenska kronor. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över den driftsmässiga eller finansiella ställningen. Mälaråsen AB (publ) har 100 % av kapitalet och röstetalet i dotterbolagen.

Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvat dotterbolagets tillgång och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade bolagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder. Koncerninterna transaktioner, fordringar, och skulder mellan bolagen i koncernen elimineras i sin helhet.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2018

Den 1 januari 2018 införde koncernen IFRS 9 Finansiella instrument. Standarden ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering och innehåller regler för redovisning, klassificering och värdering, nedskrivningar, bortbokning samt säkringsredovisning. De största förändringarna jämfört med IAS 39 avser klassificering och värdering, nedskrivningar och säkringsredovisning. IFRS 9 innebär också att principerna för reservering för kreditförluster ska bygga på en uppskattning av förväntade förluster. Reserveringen ska basera sig på historiska data, aktuellt status samt framåtblickande faktorer. Mälaråsens kreditförluster är små, varför övergången inte har haft någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna. För vidare

beskrivning av hur IFRS 9 påverkat på bolaget, se avsnitt "Finansiella instrument" längre ner i denna not.

Intäkter från avtal, IFRS 15

Den 1 januari 2018 införde Mälaråsen AB (publ) IFRS 15, Intäkter från avtal med kunder. Standarden ersätter IAS 18 som omfattade intäkter vid försäljning av varor och tjänster och IAS 11 som omfattade entreprenadavtal. IFRS 15 introducerar en femstegsmodell för intäktsredovisning som ska tillämpas på samtliga avtal med kunder för att bedöma när kontrollen av en vara eller tjänst överförs till kunden och därmed också hur och när en intäkt ska redovisas.

1. Identifiera avtal med kunder
2. Identifiera de separata prestationsåtagandena
3. Fastställa avtalets transaktionspris
4. Allokera transaktionspriset till vart och ett av de separata prestationsåtagandena
5. Redovisa intäkterna vartefter varje prestationsåtagande fullgörs

För Mälaråsen innebär övergången till IFRS 15 en uppdelning av intäkter på hyresintäkter respektive serviceintäkter. Hyresintäkter omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive, index, tilläggsdebitering för eventuella investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt. Serviceintäkter omfattar all annan tilläggsdebitering för t.ex. el, värme och vatten m.m. I samband med övergången till IFRS 15 har en översyn av koncernens intäkter genomförts och en analys huruvida Mälaråsen är huvudman eller agent för utförda tjänster. I sin roll som fastighetsägare anser Mälaråsen sig i huvudsak agera som huvudman. Då koncernens intäkter i allt väsentligt består av hyresintäkter som redovisas enligt IAS 17 Leasingavtal får IFRS 15 inte någon materiell påverkan på totala intäkter och redovisat resultat.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar vilka ännu inte trätt ikraft

De nya och ändrade standarder och tolkningar som givits ut av International Accounting Standards Board (IASB) samt IFRS Interpretations Committee (IFRIC) men som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2018 eller senare har ännu inte börjat tillämpas av koncernen. Nedan beskrivs de som bedöms få påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

IFRS 16 Leasingavtal ersätter från och med 2019 IAS 17 Leasingavtal och IFRIC 4 Fastställande av huruvida ett avtal innehåller ett leasingavtal. Standarden påverkar främst leasetagare och den största effekten är att alla leasingavtal som enligt nu gällande principer redovisas som operationella leasingavtal ska redovisas på ett sätt som liknar nuvarande redovisning av finansiella leasingavtal. Det innebär att även för operationella leasingavtal behöver tillgång och skuld redovisas, med tillhörande redovisning av kostnader för avskrivningar och ränta – till skillnad mot nuvarande principer enligt vilka ingen redovisning sker av hyrd tillgång och relaterad skuld, och leasingavgifterna periodiseras linjärt som leasingkostnad. Koncernen har beslutat att IFRS 16 inte

ska förtidstillämpas och bedömningen är fortsatt att standarden inte kommer att ha någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning då Bolaget endast agerar leasegivare och inte innehar några tomträter samt då standarden i allt väsentligt inte innebär några ändrade regler för leasegivare. IFRIC 23 Osäkerhet i hantering av inkomstskatter tydliggör hur bolaget ska tillämpa reglerna om redovisning och värdering i IAS 12 Inkomstskatter när det finns osäkerhet i hantering av inkomstskatter. Dessa regler ska tillämpas vid fastställandet av skattepliktig vinst (och förlust), skattebaser, utnyttjade skattemässiga förluster, utnyttjade skattekrediter och skattesatser.

Uttalandet adresserar frågor som:

- om osäkra skattepositioner ska bedömas var för sig eller som en grupp,
- de antaganden ett företag ska göra när det bedömer huruvida Skatteverket (eller motsvarande) kommer att undersöka skattehanteringen,
- hur ett företag bestämmer skattepliktig vinst (förlust), skattebaser, utnyttjade skattemässiga förluster, utnyttjade skattekrediter och skattesatser, och
- hur ett företag ska beakta förändringar i fakta och omständigheter.

Tolkningen innebär ett tydliggörande att tillgångar eller skulder som uppstår på grund av osäkra skattepositioner ska redovisas som kortfristiga eller långfristiga skatteskulder (eller skattefordringar) i rapport över finansiell ställning. Påverkan på resultaträkning eller övrigt totalresultat ska inkluderas på samma rad som skattekostnad (intäkt). Tolkningen bedöms ha liten påverkan på Mälaråsens resultat och ställning men innebära utökade dokumentationskrav.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Mälaråsen AB (publ) och de bolag som moderbolaget eller dess dotterbolag har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande erhålls när moderbolaget

- har inflytande över investeringsobjektet;
- är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet, och
- kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning.

Konsolidering av ett dotterbolag sker från och med den dag moderbolaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterbolaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterbolag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderbolaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderbolaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Om nödvändigt görs justeringar i dotterbolagens finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper enliga med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden

som rör transaktioner mellan bolag inom koncernen elimineras i sin helhet.

Segmentrapportering

Bolaget bedriver endast verksamhet i ett segment, vilket är att äga och förvalta en fastighet. Fastigheten följs upp i sin helhet av styrelsen vad gäller bland annat hyresintäkter och marknadsvärden. Bolaget rapporterar därmed inga rörelsesegment.

Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från operationella leasingavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyresintäkter periodiseras linjärt i enlighet med IAS 17. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under-, respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av ett objekt i all väsentlighet överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernen saknar finansiella leasingavtal. Koncernen innehar inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare.

Koncernen som leasegivare

Koncernen utgör leasegivare avseende hyresavtal avseende av koncernen ägd fastighet. Hyresavtalen utgör operationell leasing. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvarar av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid.

Valuta

Moderbolagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK).

Låneutgifter

Finansiella kostnader redovisas i resultatet i den period de hänför sig till.

Ersättningar till anställda

Koncernen har inga anställda. Den externa Verkställande direktören får ingen ersättning av bolaget. Det är endast styrelsen i moderbolaget som erhåller arvode, se not 8.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga

värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastighetens bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheten i koncernen klassificeras som förvaltningsfastighet. Med förvaltningsfastighet menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheten redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheten till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastighetens verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten till verkligt värde. Verkligt värde baseras på en extern marknadsvärdering som inhämtas en gång per år, till årsbokslut.

För samtliga finansiella instrument som värderas till verkligt värde ska det, i enlighet med IFRS 13, anges hur verkligt värde har bedömts samt hur detta värde har klassificerats i hierarkin för verkligt värde.

De tre värderingsnivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1: Noterade (ojusterade) priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

Nivå 2: Värderingsmodell baserad på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (priser) eller indirekt (härledda priser).

Nivå 3: Värderingsmodeller där väsentlig indata baseras på icke observerbar data.

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Förvärv av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Finansiella instrument – IFRS 9

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Med detta avses på vilket sätt de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktensliga kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect".

Om den finansiella tillgången innehas i en affärsmodell vars mål kan uppnås både genom att samla in avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till verkligt värde via övrigt totalresultat. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect and sell".

Samtliga andra affärsmodeller där syftet är spekulation, innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen. Denna affärsmodell kategoriseras som "other".

Bolaget har tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde, se not 12.

Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden

Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det första redovisningstillfället minus kapitalbelopp, plus den ackumulerade avskrivningen med effektivräntemetoden av eventuell skillnad mellan det kapitalbeloppet och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är upplupet anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång före justeringar för en eventuell förlustreserv. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Inga finansiella tillgångar och skulder kvittas i rapporten över finansiell ställning, eftersom villkor för kvittning inte är uppfyllda.

Nedskrivning

Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Egetkapitalinstrument omfattas inte av nedskrivningsreglerna. Per varje balansdag redovisar koncernen förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

För samtliga finansiella tillgångar ska koncernen värdera förlustreserven till ett belopp som motsvarar 12 månaders förväntade kreditförluster. För finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökning av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället redovisas en reserv baserad på kreditförluster för tillgångens hela löptid (den generella modellen).

Syftet med nedskrivningskraven är att redovisa de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid för alla finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökning av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället, antingen bedömt enskilt eller kollektivt, med tanke på alla rimliga och verifierbara uppgifter, inklusive framåtblickande sådana. Koncernen ska värdera förväntade kreditförluster från ett finansiellt instrument på ett sätt som återspeglar ett objektiva och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, pengars tidsvärde och rimliga verifierbara uppgifter nuvarande förhållande och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar.

För kundfordringar finns förenklningar som innebär att koncernen direkt ska redovisa förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid.

Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har

kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas.

Finansiella instrument – IAS 39

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång eller en del av en finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den.

En finansiell skuld eller en del av en finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen inte värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde med tillägg respektive avdrag för transaktionskostnader. Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde. Vid den efterföljande redovisningen värderas finansiella instrument till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen enligt IAS 39.

Vid den initiala redovisningen kategoriseras en finansiell tillgång eller en finansiell skuld i en av följande kategorier:

Finansiella tillgångar

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Lånefordringar och kundfordringar
- Investeringar som hålles till förfall
- Finansiella tillgångar som kan säljas

Finansiella skulder

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella instrumentens verkliga värde

Koncernens räntederivat utgjordes 2017 av två nominella ränteswappar med ett totalt nominellt belopp om 58 649 tkr. En ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntebetalningar under en bestämd tidsperiod. Genom att kombinera ett lån med rörlig ränta (STIBOR) och en ränteswap kan koncernen säkerställa en förutbestämd ränta under ränteswappens löptid. I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 skall räntederivat marknadsvärderas och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Koncernen marknadsvärderade samtliga derivat genom avstämning mot motparten. Värdet på ränteswapparna uppgick till 503 tkr per den 31 december 2017. Hela beloppet kostnads- och skuldfördes i koncernredovisningen. Derivatens värde påverkas av rådande marknadsränta, derivatens räntenivå samt återstående löptid. Marknadsvärdet på en nominell ränteswap beräknas genom att nuvärdiskontera

skillnaden mellan derivatets fasta ränta och rådande marknadsränta med motsvarande löptid. Om rådande marknadsränta överstiger derivatets fasta ränta erhålls ett övervärde och i motsatt fall erhålls ett undervärde. Kalkylperioden motsvarar derivatets återstående löptid. Som kalkylränta för respektive diskonteringsperiod används rådande swapränta med motsvarande löptid. Marknadsvärdet av en nominell ränteswap förändras således under derivatets löptid men värdet är alltid noll vid förfallotidpunkten. Värdeförändringarna påverkar det redovisade resultatet och egna kapitalet men påverkar ej kassaflöde eller belåningsgrad.

I samband med refinansieringen löstes koncernens ränteswappar och per den 31 december 2018 finns inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde. Se ytterligare information i not 24.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning förekommer tillämpas inte inom koncernen.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar.

Kundfordringar

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering. Avdrag görs för fordringar som bedömts som osäkra.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Upplåning

Upptagen extern finansiering klassificeras som "Upplåning" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid enligt koncernens redovisningsprincip för låneutgifter.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad

händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om bolaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

Fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari redovisar koncernen hela årets skuld för fastighetsskatt per 1 januari. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

Redovisningsprinciper för moderbolaget

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

Ändrade redovisningsprinciper

I RFR 2 finns undantag från att tillämpa IFRS 9 i juridisk person. Ändringarna som trädde i kraft 1 januari 2018 innebär att vissa delar av IFRS 9 ska tillämpas även av de företag som tillämpar undantaget (se stycket Finansiella instrument nedan).

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person.

Moderbolaget redovisar en finansiell tillgång eller en finansiell skuld när det blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor.

Vid första redovisningstillfället redovisas finansiella instrument till anskaffningsvärde, med vilket avses det belopp som motsvarar utgifterna för tillgångens förvärv med tillägg för transaktionsutgifter som är direkt hänförligt till förvärvet.

Moderbolaget redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som redovisas som anläggningstillgångar och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Per varje balansdag redovisar

moderbolaget förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

En finansiell tillgång respektive finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats respektive när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde i moderbolagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

Koncernbidrag

Ett koncernbidrag som moderbolaget erhåller från ett dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Koncernbidrag lämnade från moderbolaget till ett dotterbolag, eller mellan dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Dessa baseras på historiska erfarenheter och antaganden som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar och antaganden om förutsättningarna förändras.

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

Värdering fastigheterna

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för avsevärd osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen

kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. En framtida lågkonjunktur inom fastighetsmarknaden kan väsentligt påverka värdet på egendom. Värderingen 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. Se vidare i not 11.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och finansieringsrisker som beskrivs i ett eget stycke. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna följs upp av styrelsen löpande, se stycket "Likviditets- ränte- och finansieringsrisk" nedan kring hantering av kapitalrisk.

Likviditets-, ränte-, och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Fastigheten är fullt uthyrd och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalslängd. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftkostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernen hade per 2018-12-31 externa lån på totalt 596 442 tkr som förfaller 2021-09-29. Det seniora lånet som bolaget har hos Swedbank AB om 512 797 tkr (518 043 tkr) löper med 1 % årlig amortering under hela perioden med en fast ränta på 1,95 %. Det juniora lånet som bolaget också har hos Swedbank AB om 83 645 tkr (87 500 tkr) löper med en 4,4 % årlig amortering med en fast ränta på 2,38 %. På förfallodagen, kommer bolaget att behöva refinansiera sina utestående skulder. Styrelsen diskuterar löpande behov av framtida finansiering. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde. I och med att koncernen i allt väsentligt har

bundna räntor under lånens löptid är ränteeponeringen begränsad. Om marknadsräntan stiger 1 % skulle effekten före 2021-09-29 på koncernens resultat före skatt uppgå till 0 tkr.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav att koncernens belåningsgrad inte får vara högre än 65 % (avser endast det seniora kreditbeloppet), koncernens soliditet skall överstiga 20 %, koncernens räntetäckningsgrad skall överstiga 2 och att koncernens skuldsättningskvot skall överstiga 1. Bolaget uppfyller samtliga krav per 2018-12-31. För det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Bolaget skall uppfylla lånevillkoren vid varje referensperiod. Nästa avstämningsdag är 2019-12-31. Koncernens låneavtal innehåller i övrigt inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna.

Löptidsfördelning av kontraktensliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan efter de lånevillkor som fanns efter refinansiering och vid årsredovisningens påskrivande.

Koncernen	Inom	Inom	Inom	Över
2018-12-31	3 mån	3-12 mån	1-5 år	5 år
Upplåning	2 275	6 825	586 972	-
Räntor	3 000	9 079	20 679	-
Lev skulder	749	-	-	-
Övr. kortfristiga skulder	7 712	-	-	-
Summa	13 736	15 904	598 551	

Moderbolaget	Inom	Inom	Inom	Över
2018-12-31	3 mån	3-12 mån	1-5 år	5 år
Lev skulder	653	-	-	-
Summa	653	-	-	-

Koncernen	Inom	Inom	Inom	Över
2017-12-31	3 mån	3-12 mån	1-5 år	5 år
Upplåning	1 312	3 935	600 297	-
Räntor	3 916	11 748	62 656	-
Lev skulder	1 356	-	-	-
Övr. kortfristiga skulder	8 181	-	-	-
Summa	13 437	15 683	662 953	-

Moderbolaget	Inom	Inom	Inom	Över
2017-12-31	3 mån	3-12 mån	1-5 år	5 år
Lev skulder	69	-	-	-
Summa	69	-	-	-

Koncernens åtagande för finansiella skulder täcks genom kassaflöde från ingångna hyresavtal. För att minimera

likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Nedan visas förändring i bolagets finansieringsverksamhet i enlighet med IAS 7 - Rapport över kassaflöden.

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

Balanspost	UB 2017-12-31	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande poster/ Förändring i verkligt värde	UB 2018-12-31
Upplåning	598 591	-12 956	661*	586 296
Kortfristig del upplåning	5 246	-3 855	-	9 101
Finansiella derivat	-503	503	-	-
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	603 334	-8 598	661	595 397

*Post utgörs av periodiserad uppläggningsavgift

Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. Fastigheten är för närvarande fullt uthyrd och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi och finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter.

Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalsstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar.

Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

	Koncernen 2018-12-31	Moderbolaget 2018-12-31
Övriga fordringar	3 990	35 623
Likvida medel	28 258	7 015
Maximal exponering för kreditrisk	32 248	42 638

	Koncernen 2017-12-31	Moderbolaget 2017-12-31
Övriga fordringar	1 333	24 676
Likvida medel	27 146	8 050
Maximal exponering för kreditrisk	28 479	32 726

För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena.

Till följd av att löptiden på rörelsefordringar och rörelseskulder understiger tre månader ger en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte några väsentliga effekter. Kreditrisken på långfristiga lån har inte förändrats väsentligt sedan lånen upptogs.

Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IAS 39 framgår av tabellen nedan.

2018-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (hold to collect)	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Redovisat värde
Finansiella tillgångar			
Övriga fordringar	3 990	-	3 990
Likvida medel	28 258	-	28 258
	32 248	-	32 248
Finansiella skulder			
Skulder till kreditinst., lång	-	586 296	586 296
Skulder till kred. institut, kort	-	9 101	9 101
Lev.skulder	-	749	749
Övriga kortfristiga skulder	-	7 712	7 712
	-	603 858	603 858

Värdering till verkligt värde

Bolagets förvaltningsfastighet värderas till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 12. Verkligt värde på bolagets upplåning bedöms motsvara det bokförda värdet per räkenskapsårets utgång. Bolagets bedömning är att verkligt värde motsvarar det nominella beloppet.

Hantering av kapitalrisk

Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av räntetäckningsgrad, skuldsättningskvot, belåningsgrad samt soliditet. För definitioner se not 23.

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Finansiella intäkter	54 106	55 022
Räntekostnader	12 361	15 664
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	3,5
Skuldsättningskvot	Koncernen	

	2018-12-31	2017-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	54 106	55 002
Räntekostnader + amorteringar	21 462	22 154
Skuldsättningskvot, ggr	2,5	2,5

Belåningsgrad

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Skulder till kreditinstitut	596 442	603 543
Fastigheternas marknadsvärde	976 200	952 600
Belåningsgrad, %	61,1	63,4

Soliditet

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital	366 802	338 514
Balansomslutning	1 010 642	986 945
Soliditet, %	36,3	34,3

Not 5 Hyresintäkter

	Koncernen	
	2018	2017
Hyresintäkter exkl. tillägg	57 842	56 880
Fastighetsskatt	1 344	1 424
EI	426	-
Värme	251	-
Vatten och avlopp	32	-
Övrigt	47	100
Summa	59 942	58 404

Förfallostruktur, hyresvärde

Inom 1 år	59 155	57 847
Senare än 1 men inom 5 år	236 620	231 388
Senare än 5 år	458 451	506 161

Tabellen ovan visar minimileasinginbetalningar, dvs hyra (exkl. tillägg) för respektive period under kontraktets löptid. Fastigheten hyrs ut under hyresavtal och genererar hyresintäkter. Moderbolaget innehar inga hyresavtal.

Not 6 Driftkostnader

	Koncernen	
	2018	2017
Teknisk förvaltning	112	51
Planerat underhåll	1 398	-
EI	428	-
Värme	342	-
Vatten och avlopp	32	-
Summa	2 312	51

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ekonomisk förvaltning	934	447	934	447
Börskostnader	390	212	390	212

Bankkostnader	19	-	5	-
Övrig administration	838	1 248	705	1 256
	2 181	1 907	2 034	1 915

Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Deloitte AB				
Revisionsuppdrag	143	160	143	160
Övrigt	-	30	-	30
Summa	143	190	143	190

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för rådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 8 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Koncernen har inga anställda. Arvode har utgått till styrelseledamöter enligt nedan, exkl. sociala avgifter.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018**	2017*	2018**	2017*
Henrik Viktorsson	45	120	45	120
Christian Krüeger	30	80	30	80
Helena Johnson	30	80	30	80
Mikael Igelström	30	-	30	-
Johan Hedander	-	80	-	80
Summa	135	360	135	360

*Arvode som kostnadsförts avser arvode för både 2017 och 2016. Total kostnad inkl. sociala avgifter uppgår till 473 tkr.

**Sedan 2018 periodiseras styrelsearvodet när årsstämman äger rum och i och med att det betalas efter årsstämman är det endast nio månaders styrelsearvode som redovisas per 31 december 2018. Sociala avgifter uppgår till 57 tkr.

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Räntekostnader	12 361	15 664	-	-
Övriga finansiella kostnader	731	530	4	-
Summa	13 092	16 194	4	-

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde samt ränta avseende derivatavtal (exkl. realiserad värdeförändring).

Övriga finansiella kostnader avser periodisering av uppläggningskostnader som periodiseras ut under låneavtalets bindningstid. För 2018 avser övriga finansiella kostnader transaktionskostnader i samband med upptagande av den externa finansieringen.

Not 10 Realiserade värdeförändringar, derivat

	Koncernen 2018	2017
Vinst/förlust på ränteswappar	-	939
Summa	-	939

I samband med refinansieringen av bolaget juniorlån den 10 januari löstes bolagets ränteswappar då det nya lånet har en fast ränta.

Not 11 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-	-	-	-
Aktuell skatt hänförlig till f.g. år	-	924	-	-
Summa	-	924	-	-
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt hänförlig till outnyttjat underskottsavdrag	-	521	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	-9 426	-32 059	-106	-2 571
Summa	-9 426	-31 538	-106	-2 571

Inkomstskatt beräknas med 22 % på årets skattemässiga resultat. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Resultat före skatt	64 614	144 874	30 001	21 487
Årets skattekostnad	-9 426	-30 614	-106	-2 571
Skatt enligt svensk skattesats (22%)	-14 215	-31 872	-6 600	-4 727
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	-187	6 600	2 156
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-12	-	-10	-
Utnyttjade underskottsavdrag	2 607	-	10	-
Ej aktiverat underskottsavdrag	-	521	-	-
Effekt av ändrad skattesats	2 195	-	-106	-
Justering p g a ändrad taxering	-	924	-	-
Summa	-9 426	-30 614	-106	-2 571

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat.

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastigheter. Vilken innehas med äganderätt.

Fastighet	Kommun
Talldungen 13 Enare 1 Kungsängen 34:4 Märsta 23:6	Sollentuna Stockholm Uppsala Sigtuna

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Värdet vid bokslutsdatum 31 december 2018 baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värenommerat värderingsinstitut, Savills Sweden AB.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ingående verkligt värde	952 600	847 642	-	-
Reglering av anskaffningsvärde	-	-149	-	-
Orealiserade värdeförändringar	23 600	105 107	-	-
Summa	976 200	952 600	-	-

Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 15 år och under

kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den bedömda marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation på 2 %. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Årlig inflation, %	2,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	7,9
Direktavkastningskrav %	5,7
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	3,0

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande	Snitt (tkr)
Hyresintäkter	+/- 10,00%	101 908 / -101 908
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	-38 506 / 41 990
Långsiktig uthyrningsgrad	+/- 2,00%	-9 761 / 9 761

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Skattekonto	3 736	1 156	929	772
Hyresfordringar	186	-	-	-
Övrigt	68	177	-	205
Summa	3 990	1 333	929	977

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ekonomisk förvaltning	560	490	560	490
Övriga poster	102	135	-	-
Summa	662	625	560	490

Not 15 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Kassa och bank	28 258	27 146	7 015	8 050
Summa	28 258	27 146	7 015	8 050

Not 16 Eget kapital

Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och berättigar till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 2 690 000 stycken med ett kvotvärde av 1 kr per aktie.

Resultat per aktie

Redovisat resultat per aktie har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

	2018	2017
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	55 188	114 260
Genomsnittligt antal aktier	2 690 000	2 690 000
Resultat per aktie, kr	20,5	42,5

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet. Övrigt tillskjutet kapital är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med förvärv av fastigheterna.

Not 17 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Långfristig skuld till kreditinstitut	587 341	600 297	-	-
Kortfristig del av långfristig skuld	9 101	5 246	-	-
Uppläggningsavgift	-1 045	-1 706	-	-
Summa	595 397	603 837	-	-

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Övrig skuld	16	1 456	-	150
Momsskuld	971	-	-	-
Skuld till aktieägare	6 725	6 725	6 725	6 725
Summa	7 712	8 181	6 725	6 875

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Upplupen ränta	33	-	-	-
Styrelsearvode	237	-	180	-
Övrigt	201	139	-	65
Summa	471	139	180	65

Not 20 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	251 235	251 235
Utgående anskaffningsvärde	251 235	251 235

	Kapitalandel, %	Rösträttsandel, %	Bokfört värde	Eget kapital
Dotterbolag				
Mälaråsen Fastigheter i Stockholm AB	100	100	161 077	133 575
Mälaråsen Fastigheter i Märsta AB	100	100	90 158	52 600
Summa	100	100	251 235	186 175

Dotterbolag	Säte
Mälaråsen Fastigheter i Stockholm AB	Stockholm
Mälaråsen Fastigheter i Märsta AB	Stockholm

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Aktier i dotterbolag	-	-	-	251 235
Kontopant för likvida medel	50	50	50	50
Fastighetsinteckningar	612 500	612 500	-	-
Summa	612 550	612 550	50	251 285
Eventalförpliktelser	Inga	Inga	Inga	Inga

Not 22 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget, har eliminerats vid konsolideringen och upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

Not 23 Definitioner

Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier

Avkastning på eget kapital

Årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader och plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

Skuldsättningskvot

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med summan av finansiella kostnader och amorteringar

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

EPRA NAV per aktie

Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Not 24 Händelser efter balansdagen

Efter balansdagens utgång har inga händelser av väsentlig karaktär inträffat.

Not 25 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 10 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 26 900 000 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Det innebär att vid varje utbetalningstillfälle utbetalas 2,5 kronor per aktie, eller totalt 6 725 000 kronor.

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande den 14 februari 2019.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 14 februari 2019

Henrik Viktorsson
Styrelseordförande

Christian Krüeger
Styrelseledamot

Helena Johnson
Styrelseledamot

Mikael Igelström
Styrelseledamot

Robin Englén
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 14 februari 2019

Deloitte AB

Malin Lüning
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Mälaråsen AB (publ)
organisationsnummer 559059-8594

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Mälaråsen AB (publ) för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets

och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Mälaråsen AB (publ) för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsordning i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 14 februari 2019

Deloitte AB

Malin Lüning
Auktoriserad revisor