

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2019-01-01 – 2019-12-31

Mälaråsen AB (publ)

559059–8594

Årsredovisningen 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
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	9
Moderbolagets rapport över finansiell ställning	10
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Moderbolagets 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 och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

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.

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 12 år. Hyresvärdet för 2019 uppgår till 59 155 (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.

Koncernens resultat 2019 uppgår till 65 445 tkr (55 188 tkr). Förändringen jämfört med föregående år är främst hänförlig till den orealiserade värdeförändringen på fastigheterna om 43 836 tkr (23 600 tkr). Driftnettot har under året ökat till följd av minskade planerade underhållskostnader, i linje med underhållsplanen, och högre hyresintäkter till följd av en positiv KPI-justering. Moderbolagets resultat 2019 uppgår till 5 530 tkr (29 895 tkr). Förändringen jämfört med föregående år är främst hänförlig till att ingen utdelning från dotterbolagen gjorts i år.

Ledning

Robin Englén, verkställande direktör och Anna Forsgren, chef teknisk förvaltning.

Lednings- och förvaltningsorganisationen är anställda av Pareto Business Management AB ("PBM") och har uppdraget att förvalta bolaget genom ett Managementavtal mellan bolaget och PBM.

Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att äga aktier i fastighetsägande dotterbolag.

Finansiering

Bolaget har banklån hos Swedbank AB. Det sammanlagda lånebeloppet uppgår till 586,7 mkr (596,4) 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 643 (491) registrerade aktieägare per den 31 december 2019. Antal utestående aktier per den 31 december 2019 uppgår till 2 690 000 (2 690 000) stycken. De största aktieägarna registrerade hos Euroclear per den 31 december 2019 var;

Namn	Andel	Antal aktier
1 Solid Equity AB	11,22 %	331 954
2 Veritas Pensionsförsäkring	10,01 %	269 250
3 Upplands Motor Holding AB	6,53 %	175 600
4 LMK-bolagen & Stiftelse	6,51 %	175 000
5 Satrap Kapitalförvaltning AB	5,76 %	155 000
6 Artipelagininvest AB	4,83 %	130 000
7 Avanza Pension	4,57 %	122 940
8 Kjell-Åke Dahlström	4,09 %	110 000
9 EOJ 1933 AB	3,72 %	100 000
10 Försäkringsbolag Ab Alandia	3,60 %	96 900
Summa tio största aktieägarna	60,84 %	1 666 644
Övriga	39,16 %	1 023 356
Totalt	100,00%	2 690 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid årsstämman den 3 april valdes Clara de Château till ny styrelseledamot. Helena Johnson avböjde omval.

Förväntad framtida utveckling

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas i oförändrad riktning. Koncernen har goda finanser med fasta och långsiktiga intäkter från hyresgästerna. För fastigheterna förväntas inga väsentliga förändringar att ske.

Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

	2019	2018	2017	2016 ¹
Hysesintäkter (inkl. serviceintäkter)	61 752	59 942	58 404	14 510
Driftnetto	58 366	56 287	56 929	14 079
Förvaltningsresultat	43 740	41 014	38 828	490
Årets resultat	65 445	55 188	114 260	262
Resultat per aktie, kr	24,3	20,5	42,5	0,1
Marknadsvärde fastigheterna	1 020 200	976 200	952 600	847 642
Antal utestående aktier, st	2 690 000	2 690 000	2 690 000	2 690 000
Avkastning på eget kapital, %	17,0	15,6	38,8	0,1
Belåningsgrad, %	56,7	61,1	63,6	72,0
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	4,4	3,5	1,1
Soliditet, %	38,2	36,3	34,3	28,0
Överskottsgrad, %	98,7	93,9	97,5	97,0
Skuldsättningskvot, ggr	2,7	2,5	2,5	1,0
EPRA NAV per aktie, kr	171,4	150,5	136,3	92,4
Fastigheternas direktavkastning, %	5,7	5,8	6,0	1,7
Utdelning, kr/aktie	10,0	10,0	10,0	-

¹Gäller för perioden 21 april 2016 till 31 december 2016. Bolaget var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 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 grundinstallationer såsom värme och ventilation.

Fastigheterna

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 och dessa beskrivs närmare i not 4.

Skatter och ändrad lagstiftning

Den 1 januari 2019 trädde de nya reglerna avseende ränteavdragsbegränsningar i kraft. De nya reglerna innebär att avdragsrätten för negativa räntenetton begränsas till 30 % av skattemässigt EBITDA alternativt till ett maxbelopp av negativa räntenetton om 5 000 tkr som alltid får dras av. Dessutom sänks bolagsskatten i två steg, först till 21,4% under 2019 och 2020 och sedan till 20,6% från och med 2021. De nya reglerna kommer påverka skatten med ca 88 tkr.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kr)

Fritt eget kapital	219 879 211
Årets resultat	5 529 666
	<hr/>
	225 408 877

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	26 900 000
i ny räkning balanseras	198 508 877
	<hr/>
	225 408 877

Utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. För ytterligare information se not 26.

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.

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

Resultaträkning, koncern

Belopp i tkr	Not	2019	2018
Hysesintäkter	5	59 155	57 842
Serviceintäkter	5	2 597	2 100
Drift- och underhållskostnader	6	-1 810	-2 312
Fastighetsskatt		-1 576	-1 343
Driftnetto		58 366	56 287
Administrationskostnader	7, 8	-2 173	-2 181
Finansiella kostnader	9	-12 453	-13 092
Förvaltningsresultat		43 740	41 014
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	43 836	23 600
Resultat före skatt		87 576	64 614
Aktuell skatt	10	-4 495	-
Uppskjuten skatt	10	-17 636	-9 426
Årets resultat		65 445	55 188
Resultat per aktie före utspädning, kr	15	24,3	20,5
Resultat per aktie efter utspädning, kr	15	24,3	20,5

Rapport över totalresultat, koncernen¹

Belopp i tkr	2019	2018
Årets resultat	65 445	55 188
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	65 445	55 188

¹ Något minoritetsintresse föreligger inte och hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	1 020 200	976 200
Summa anläggningstillgångar		1 020 200	976 200
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	12	2 703	3 990
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	632	662
Likvida medel	14	36 282	28 258
Summa omsättningstillgångar		39 617	32 910
SUMMA TILLGÅNGAR		1 059 817	1 009 110
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	15	2 690	2 690
Övrigt tillskjutet kapital		248 202	248 202
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		154 455	115 910
Summa eget kapital		405 347	366 802
Långfristiga skulder			
Upplåning	16	577 573	586 296
Uppskjuten skatteskuld	10, 17	55 616	37 979
Summa långfristiga skulder		633 189	624 275
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av upplåning	16	9 101	9 101
Leverantörsskulder		841	749
Aktuella skatteskulder	10	2 745	-
Övriga kortfristiga skulder	18	7 932	7 712
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	662	471
Summa kortfristiga skulder		21 281	18 033
Summa skulder		654 470	642 308
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 059 817	1 009 110

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 2018-01-01	2 690	248 202	87 622	338 514
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	55 188	55 188
Summa totalresultat 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 2018-12-31¹	2 690	248 202	115 910	366 802
Ingående eget kapital 2019-01-01	2 690	248 202	115 910	366 802
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	65 445	65 445
Summa totalresultat 2019-12-31	-	-	65 445	65 445
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-26 900	-26 900
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-26 900	-26 900
Utgående eget kapital 2019-12-31¹	2 690	248 202	154 455	405 347

¹ Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	23	43 740	41 014
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>	4	378	804
Betald skatt		-	-1 795
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		44 118	40 023
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		1 317	-2 669
Ökning/minskning av leverantörsskulder		92	-607
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-1 338	-137
Kassaflöde från den löpande verksamheten		44 189	36 610
Investeringsverksamheten			
Investeringsprojekt i fastighet		-164	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-164	-
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-9 101	-9 101
Utdelning		-26 900	-26 900
Realiserad värdeförändring, räntederivat		-	503
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-36 001	-35 498
Årets kassaflöde		8 024	1 112
Likvida medel vid räkenskapsårets början			
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	14	36 282	28 258

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2019	2018
Nettoomsättning		678	630
Administrationskostnader	7, 8	-2 267	-2 034
Rörelseresultat		-1 589	-1 404
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Finansiella kostnader		-	-4
Resultat från andelar i koncernbolag		-	30 000
Resultat efter finansiella poster		-1 589	28 592
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag		8 543	1 409
Resultat före skatt		6 954	30 001
Aktuell skatt	10	-	-
Uppskjuten skatt	10	-1 424	-106
Årets resultat		5 530	29 895

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2019	2018
Årets resultat	5 530	29 895
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	5 530	29 895

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	20	251 235	251 235
Uppskjuten skattefordran	10, 17	-	1 423
Summa finansiella anläggningstillgångar		251 235	252 658
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		44 086	34 134
Övriga kortfristiga fordringar	12	1 273	929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	632	560
Summa kortfristiga fordringar		45 991	35 623
Kassa och bank	14	7 903	7 015
Summa omsättningstillgångar		53 894	42 638
SUMMA TILLGÅNGAR		305 129	295 296
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	15	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		-28 323	-31 318
Årets resultat		5 530	29 895
Summa fritt eget kapital		225 409	246 779
Summa eget kapital		228 099	249 469
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		778	652
Skulder till koncernföretag		69 127	38 270
Övriga kortfristiga skulder	18	6 725	6 725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	400	180
Summa kortfristiga skulder		77 030	45 828
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		305 129	295 296

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2018-01-01	-	-		-
Utdelning			-26 900	-26 900
Årets resultat ¹	-	-	29 895	29 895
Eget kapital 2018-12-31	2 690	248 202	-1 423	249 469
Årets resultat ¹	-	-	5 530	5 530
Utdelning	-	-	-26 900	-26 900
Eget kapital 2019-12-31	2 690	248 202	-22 793	228 099

¹Årets resultat motsvarar årets totalresultat.

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	23	-1 589	30 001
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Resultat från andelar i koncernföretag</i>		-	-30 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-1 589	1
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-10 360	-10 456
Ökning/minskning av leverantörsskulder		126	584
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		31 068	5 736
Kassaflöde från den löpande verksamheten		19 245	-4 135
Investeringsverksamheten			
Mottagen utdelning		-	30 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	30 000
Finansieringsverksamheten			
Erhållet koncernbidrag		8 543	-
Utdelning		-26 900	-26 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-18 357	-26 900
Årets kassaflöde		888	-1 035
Kassa och bank vid räkenskapsårets början		7 015	8 050
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång	14	7 903	7 015

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 AB (publ) 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 2019 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 förvärvar ett dotterbolags tillgångar 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 2019

Den 1 januari 2019 införde koncernen IFRS 16 Leasingavtal. IFRS 16 Leasingavtal ersätter 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 tidigare gällande principer redovisas som operationella leasingavtal ska redovisas på ett sätt som liknar tidigare 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 tidigare tillämpade principer enligt vilka ingen redovisning sker av hyrd tillgång och relaterad skuld, och leasingavgifterna periodiseras linjärt som leasingkostnad. Undantag gäller för avtal med en kortare löptid än 12 månader och/eller avser mindre belopp.

Övergången till IFRS 16 har ingen väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning då koncernen endast agerar leasegivare och inte innehar några tomträtter samt då standarden i allt väsentligt inte innebär några ändrade regler för leasegivare. Koncernens hyreskontrakt hänförligt till förvaltningsfastigheter redovisas fortsatt som operationella leasingavtal.

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, outnyttjade skattemässiga förluster, outnyttjade 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, outnyttjade skattemässiga förluster, outnyttjade 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 har ingen väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning men innebär ett utökat dokumentationskrav

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 2019 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.

För räkenskapsår som påbörjas i januari 2020 eller senare kommer en ny definition av rörelse enligt IFRS 3. Klassificeringen av ett förvärv som rörelseförvärv jämfört med tillgångsförvärv ger upphov till stora skillnader i redovisningen. Ändringen innebär att fler förvärv kommer att klassificeras som tillgångsförvärv istället för rörelseförvärv och bedöms därmed inte få någon effekt för koncernen då förvärv redan klassificeras som tillgångsförvärv.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Mälåråsen 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.

När koncernen förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet redovisas.

Segmentrapportering

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

Valuta

Koncernens och moderbolagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK). Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Finansiella tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från hyresrättsavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyresintäkter periodiseras linjärt. 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.

Koncernen tillämpar IFRS 15, intäkter från avtal med kunder, vilket innebär att en uppdelning av intäkter sker mellan hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för eventuella investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt. Serviceintäkter omfattar alla annan tilläggsdebitering/vidaredebitering såsom exempelvis värme och vatten. Mälåråsen agerar i huvudsak huvudman i sin roll som fastighetsägare.

Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

Leasingavtal

Koncernen utgör leasegivare för hyresavtal avseende av koncernen ägda fastigheter. Hyresavtalen är att betrakta som operationella leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren. 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. Koncernen innehar inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare. Se vidare i not 4 och 5.

Kostnader

Kostnader belastar resultatet i den period till vilka hänförs sig.

Låneutgifter

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

Ersättningar till anställda

Koncernen har inga anställda. Verkställande direktören är en extern verkställande direktör. Det är endast styrelsen i moderbolaget som erhåller arvode. Se ytterligare information i 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. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då fordringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas eftersom det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdrag. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning/balansräkning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en

tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället. När de fastighetsägande bolagen inom koncernen förvärvades klassificerades det som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid endast uppskjuten skatt, hänförligt till efter förvärvet redovisas.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheterna i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastighet menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på extern marknadsvärdering som inhämtas två gånger per år, till halvårs- och årsbokslutet.

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 väsentliga indata baseras på icke observerbara 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.

Finansiella instrument

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 kontraktssenliga 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". För Mälaråsen AB (publ) redovisas kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel enligt denna kategori.

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".

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.

Nedskrivning

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen inom IFRS 9 används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. 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. 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. Koncernen redovisar direkt de förväntade kreditförlusterna för kundfordringarnas återstående löptid. Mälaråsens kreditförluster är små varför ingen förlustreserv redovisas.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning 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.

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.

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.

Avrundning

Samtliga redovisade belopp presenteras i tusentals kronor om inget annat anges. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

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.

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.

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 och aktieägartillskott

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. Aktieägartillskott bokas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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 fastigheter

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 vi beskriver i 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 "Likviditetsränte- och finansieringsrisk" 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. Fastigheterna är fullt uthyrda 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 avtalsstider. 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 driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernen hade per 2019-12-31 externa lån på totalt 587 341 tkr (596 442 tkr) som förfaller 2021-09-29. Det seniora lånet som bolaget har hos Swedbank AB om 507 551 tkr (512 797 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 79 790 tkr (83 645 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. Koncernen har en mycket begränsad ränteexponering eftersom finansiering sker till fast ränta. Om marknadsräntan

stiger 1 % skulle effekten före 2021-09-29 på koncernens resultat före skatt uppgå till 0 tkr (0).

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. För det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Bolaget uppfyller samtliga lånevillkor per 2019-12-31. Löptidsfördelning av kontraktssenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan. Koncernens låneavtal innehåller i övrigt inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna nedan

Koncernen 2019-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Upplåning	2 275	6 825	578 241	-
Räntor	2 984	8 931	8 764	-
Lev skulder	841	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	7 932	-	-	-
Summa	14 032	15 756	587 005	-

Koncernen 2018-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Upplåning	2 275	6 825	586 972	-
Räntor	3 000	9 079	20 679	-
Lev skulder	749	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	7 712	-	-	-
Summa	13 736	15 904	607 651	-

Moderbolaget 2019-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Lev skulder	778	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	6 725	-	-	-
Summa	7 503	-	-	-

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

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.

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

Balanspost	IB 2019-01-01	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Ej kassaflödes- påverkande poster	UB 2019-12-31
Upplåning	586 296	-9 101	378	577 573
Kortfr. del upplåning	9 101	-	-	9 101
Summa	595 397	-9 101	378	586 674

Balanspost	IB 2018-01-01	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Ej kassaflödes- påverkande poster/ Förändring i verkligt värde	UB 2018-12-31
Upplåning	598 591	-12 956	661*	586 296
Kortfr. del upplåning	5 246	3 855	-	9 101
Finansiella derivat	-503	503	-	-
Summa	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. Fastigheterna är för närvarande fullt uthyrda och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas 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.

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

	Koncernen 2019-12-31	Moderbolaget 2019-12-31
Övriga fordringar	2 703	45 359
Likvida medel	36 282	7 903
Maximal exponering för kreditrisk	38 986	53 262

	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

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 IFRS 9 framgår av tabellen nedan.

Finansiella tillgångar 2019-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	2 703	2 703
Likvida medel	36 282	36 282
Summa	38 986	38 986

Finansiella skulder 2019-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	577 573	577 573
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	9 101	9 101
Leverantörsskulder	841	841
Övriga kortfr. skulder	7 932	7 932
Summa	587 514	587 514

Finansiella tillgångar 2018-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	3 990	3 990
Likvida medel	28 258	28 258
Summa	32 248	32 248

Finansiella skulder 2018-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	586 296	586 296
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	9 101	9 101
Leverantörsskulder	749	749
Övriga kortfr. skulder	7 712	7 712
Summa	603 858	603 858

Värdering till verkligt värde

Koncernen eller moderbolaget innehar inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Koncernens förvaltningsfastigheter värderas emellertid till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 11. Verkligt värde på bolagets upplåning bedöms motsvara det bokförda

värdet per räkenskapsårets utgång. Mälaråsens bedömning är att verkligt värde motsvarar det nominella beloppet.

Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skälig avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter. Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av, räntetäckningsgrad, skuldsättningskvot, belåningsgrad samt soliditet. För definitioner se not 24.

Räntetäckningsgrad

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. Intäkter	56 193	54 106
Fin. kostnader + amorteringar	12 075	21 462
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	2,5

Skuldsättningskvot

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	56 193	54 106
Fin. kostnader + amorteringar	21 176	12 361
Skuldsättningskvot, ggr	2,7	4,4

Belåningsgrad

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Skulder till kreditinstitut	587 341	596 442
Fastigheternas marknadsvärde	1 020 200	976 200
Belåningsgrad, %	57,6	61,1

Soliditet

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital	405 347	366 802
Balansomslutning	1 059 818	1 010 642
Soliditet, %	38,2	36,3

Not 5 Hyres- och serviceintäkter

	Koncernen	
	2019	2018
Hyresintäkter		
Hyresintäkter exkl. tillägg	59 155	57 842
Summa hyresintäkter	59 155	57 842
Serviceintäkter		
Fastighetsskatt	1 576	1 344
El	578	426
Värme	256	251
Vatten och avlopp	4	32
Övriga serviceintäkter	184	47
Summa serviceintäkter	2 597	2 100

Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen	
	2019	2018
Inom 1 år	60 107	59 155
Senare än 1 men inom 5 år	240 428	236 620
Senare än 5 år	405 722	458 451
Summa	706 257	754 226

Tabellen ovan visar minimihyresbetalningar, dvs. bashyra, för respektive period under kontraktets löptid. Fastigheterna hyrs ut under operationella hyresavtal och genererar hyresintäkter. Moderbolaget innehar inga hyresavtal.

Not 6 Driftskostnader

	Koncernen	
	2019	2018
Teknisk förvaltning	96	112
Planerat underhåll	693	1 398
El	578	428
Värme	256	342
Vatten och avlopp	4	32
Övrigt	183	-
Summa	1 810	2 312

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ekonomisk förvaltning	921	934	921	934
Börskostnader	352	390	352	390
Bankkostnader	19	19	12	5
Övrig administration	881	838	982	705
Summa	2 173	2 181	2 267	2 034

Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ernst & Young AB Revisionsuppdrag	138	-	138	-
Deloitte AB Revisionsuppdrag	-	143	-	143
Summa	138	143	138	143

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 revisionsrådgivning 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	
	2019	2018*	2019	2018*
Henrik Viktorsson	83	45	83	45
Mikael Igelström	55	30	55	30
Christian Krüeger	55	30	55	30
Clara de Chateau	45	-	45	-
Helena Johnson	10	30	10	30
Summa	248	135	248	135

*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	
	2019	2018	2019	2018
Räntekostnader	12 075	12 361	-	-
Övriga finansiella kostnader	378	731	-	4
Summa	12 453	13 092	-	4

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde samt ränta avseende derivatavtal (exkl. realiserad värdeförändring). Av övriga finansiella kostnader avser 378 tkr (711 tkr) periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till banklånet.

Not 10 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-4 495	-	-	-
Summa	-4 495	-	-	-
Uppskjuten skatt				
Utnyttjat underskottsavdrag	-1 423	-	-1 424	-
Obeskattade reserver	3 125	-	-	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-19 338	-9 426	-	-106
Summa	-17 636	- 9 426	-1 424	-106
Total redovisad skattekostnad	-22 131	-9 426	-1 424	-106

Inkomstskatt beräknas med 21,4% (22 %) på årets skattemässiga resultat. Uppskjuten skatt beräknas med beslutad skattesats för kommande år, 20,6%. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad. För mer information om uppskjuten skatt, se not 17.

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Resultat före skatt	87 576	64 614	6 954	30 001
Årets skattekostnad	-22 131	-9 426	-1 424	-106
Skatt enligt svensk skattesats	-18 741	-14 215	-1 488	-6 600
Skatt hänförlig till tidigare taxering	-1 622	-	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktigt resultat	88	-	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	6	-12	-	-10
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-3 246	-	-	6 600
Justerad skattesats på temp. skillnader fastigheter	141	-	-	-
Effekt av ändrad skattesats	-	2 195	-	-106
Skatteeffekt av skillnad skatte- och bokföringsmässiga avskrivningar	1 168	-	-	-
Utnyttjade underskottsavdrag	-2 785	2 607	64	10
Ej avdragsgilla räntekostnader	88	-	-	-
Resultat från KB	2 772	-	-	-
Summa	-22 131	-9 426	-1 424	-106

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastigheter, vilka innehas med äganderätt.

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

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Fastigheterna värderas per balansdagen av en extern och oberoende värderare. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2019 baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut, Savills Sweden AB.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående verkligt värde	976 200	952 600	-	-
Orealiserade värde- förändringar	43 836	23 600	-	-
Investeringar	164	-	-	-
Utgående verkligt värde	1 020 200	976 200	-	-

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 marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastigheternas skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflationen som antas uppgå till 2% på lång sikt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastigheternas läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Årlig inflation, %	2,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	7,7
Direktavkastningskrav, %	5,7
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	3,6

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande	Snitt (tkr)
Hyresintäkter	+/- 10%	106 048 / -106 048
Direktavkastnings-krav	+/- 0,25%	-41 468 / 45 320
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00%	-11 042 / 11 042

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	2 672	3 736	1 118	929
Hyresfordringar	-	186	-	-
Övrigt	31	68	155	-
Summa	2 703	3 990	1 273	929

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ekonomisk förvaltning	543	560	543	560
Övriga poster	89	102	89	-
Summa	632	662	632	560

Not 14 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Kassa och bank	36 282	28 258	7 903	8 050
Summa	36 282	28 258	7 903	8 050

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot.

Not 15 Eget kapital

Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och är berättigade 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 till ett kvotvärde av 1 kr.

	2019-12-31	2018-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st	2 690 000	2 690 000
Antal utestående aktier efter utspädning, st	2 690 000	2 690 000

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.

	2019-12-31	2018-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, tkr	65 446	55 188
Genomsnittligt antal aktier, st	2 690 000	2 690 000
Resultat per aktie, kr	24,3	20,5

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 avser överkursfond är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med förvärv av fastigheterna.

Not 16 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	578 241	587 341	-	-
Kortfristig del av långfristig skuld	9 101	9 101	-	-
Uppläggningsavgift	-667	-1 045	-	-
Summa	586 674	595 397	-	-

Not 17 Uppskjuten skatteskuld och skattefordran

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Underskottsavdrag	108	4 985	-	1 423
Summa	108	4 985	-	1 423

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatt hänförlig till derivat		110		
Temporär skillnad hänförlig till obeskattade reserver		-1 032		
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	55 724	-38 589	-	-
Summa	-55 724	-39 511	-	-

Uppskjuten skatteskuld, netto

	-55 616	-37 979		1 423
--	----------------	----------------	--	--------------

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Underskotten i koncernen uppgår till 523 tkr (13 537 tkr) med hänsyn taget till resultatet för år 2019. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 0 tkr (6 955tkr.) Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skatteregler om tidsbegränsade spärrar.

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Skuld till aktieägare	6 725	6 725	6 725	6 725
Momsskuld	1 191	971	-	-
Övriga skulder	16	16	-	150
Summa	7 932	7 712	-	6 875

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvode	355	237	355	180
Upplupen ränta	29	33	-	-
Övrigt	278	201	45	-
Summa	662	471	400	180

Not 20 Andelar i dotterbolag

	Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	251 235	251 235
Utgående anskaffningsvärde	251 235	251 235

Dotterbolag	Kapital andel,%	Rösträtts andel,%	Bokfört värde	Eget kapital
Mälaråsen				
Fastigheter i Stockholm AB	100	100	161 077	148 097
Mälaråsen				
Fastigheter i Märsta AB	100	100	90 158	56 347
Summa	100	100	251 235	204 445

Dotterbolag	Org.nr.	Säte
Mälaråsen Fastigheter i Stockholm AB	556680–9710	Stockholm
Mälaråsen Fastigheter i Märsta AB	556073–7446	Stockholm

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Kontopant för likvida medel	50	50	50	50
Fastighets-inteckningar	612 500	612 500	-	-
Summa	612 550	612 550	50	50
Eventual-förpliktelser	Inga	Inga	Inga	Inga

Not 22 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget, har skett avseende debitering av business management fee om 921 tkr (934 tkr). Per 2019-12-31 uppgår moderbolagets fordringar på koncernbolag till 44 181 tkr (34 134 tkr). Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8.

Not 23 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Erlagd ränta	12 075	12 361	-	-
Erhållen ränta	-	-	-	-
Summa	12 705	12 361	-	-

Not 24 Definitioner

Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, dividerat med genomsnittligt eget kapital

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

Skuldsättningskvot

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med 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 25 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 26 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 2,50 kronor per aktie, eller totalt 6 725 000 kronor.

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande 13 februari 2020.

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 13 februari 2020

Henrik Viktorsson
Styrelseordförande

Clara De Château
Styrelseledamot

Mikael Igelström
Styrelseledamot

Christian Krüeger
Styrelseledamot

Robin Englén
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 13 februari 2020

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Mälaråsen AB (publ), org.nr 559059-8594

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Mälaråsen AB (publ) för år 2019.

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 2019 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 2019 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 14 februari 2019 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen 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 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 av Mälarsåsen AB (publ) för år 2019 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. 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 13 februari 2020

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor