

# ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

2016-04-21--2016-12-31

för

**Mälaråsen AB (publ)**  
**559059-8594**

| <b>Årsredovisningen omfattar:</b>                              | <b>Sida</b> |
|--|-------------|
| Förvaltningsberättelse   | 1           |
| Koncernens resultaträkning                                     | 2           |
| Koncernens rapport över finansiell ställning                   | 3           |
| Koncernens rapport över förändringar i eget kapital            | 4           |
| Koncernens rapport över kassaflöden                            | 4           |
| Moderföretagets resultaträkning och rapport över totalresultat | 5           |
| Moderföretagets balansräkning                                  | 6           |
| Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital       | 7           |
| Moderföretagets rapport över kassaflöden                       | 7           |
| Noter  | 8           |

## ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR MÄLARÅSEN AB (PUBL)

### Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Mälaråsen AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2016-04-21 - 2016-12-31, vilket är koncernens första räkenskapsår.

### Information om verksamheten

Mälaråsen AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger bilanläggningsfastigheter i Sollentuna, Stockholm, Uppsala och Sigtuna. Fastigheterna omfattar 33 864 kvadratmeter uthyrningsbar yta och är fullt uthyrda. Hyresgäst är Upplands Motor som använder fastigheterna för deras verksamhet inom bilförsäljning, verkstad och däckhotell.

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

### Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att äga aktier i fastighetsägande dotterbolag. Bolaget har inga anställda.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen har genom bolagsförvärv den 30 september 2016 indirekt köpt bilanläggningsfastigheter i Sollentuna, Stockholm, Uppsala och Sigtuna.

### Utveckling av verksamhet, ställning och resultat (koncernen tkr)

#### Finansiella nyckeltal

|  | 2016 <sup>(3)</sup> |
|--|---------------------|
| Hyresintäkter <sup>(5)</sup>                   | 14 510              |
| Driftöverskott                                 | 14 079              |
| Förvaltningsresultat                           | 490                 |
| Resultat före skatt                            | 54                  |
| Balansomslutning                               | 895 779             |
| Avkastning på eget kapital <sup>(1)</sup>      | 0,10 %              |
| Avkastning på totalt kapital <sup>(2)</sup>    | -0,40 %             |
| Räntetäckningsgrad för perioden <sup>(4)</sup> | 0,01                |
| Resultat per akie                              | 0,10                |
| Skuldjämskvot <sup>(6)</sup>                   | 1,01                |
| Belåningsgrad <sup>(7)</sup>                   | 72 %                |
| Soliditet <sup>(8)</sup>                       | 28 %                |

(1) Årets resultat / Genomsnittligt justerat eget kapital

(2) (Resultat efter finansiella intäkter och kostnader + räntekostnader) / Genomsnittlig balansomslutning

(3) Gäller för perioden 21 april 2016 - 31 december 2016

(4) Resultat före skatt / Räntekostnader

(5) Dotterbolagen bidrar med intäkter till koncernen från förvärvstillfället 2016-09-30. Hyresintäkterna avser därför endast ett kvartal.

(6) Totalta skulder / Eget kapital

(7) Skulder till kreditinstitut / Fastighetens marknadsvärde

(8) Justerat eget kapital / Balansomslutningen

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Ingen väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

### Förväntad framtida utveckling

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

### Risker och osäkerhetsfaktorer

#### Hyresgäster

Fastigheterna har för närvarande en hyresgäst, Upplands Motor. Hyresavtalen sträcker sig fram till 2031-09-30. Fastigheterna omfattar försäljningsutrymmen, serviceanläggningar och parkeringsplatser. Risk för bolaget involverar risk för vakanser inom beståndet till följd av hyresgästs uppsägning av befintligt hyresavtal samt den ekonomiska situationen för hyresgästen.

Koncernens fastigheter värderas till verkligt värde av externa värderingsmän och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen i koncernredovisningen. Per 2016-12-31 värderas fastigheterna till initial anskaffningsvärde. Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheterna av såväl förändrade kassaflöden som till följd av förändringar i avkastningskraven. Koncernen är även exponerad för marknads-, likviditets- och finansieringsrisker och dessa beskrivs närmare i not 4.

### Förslag till vinstdisposition

#### Moderbolaget

#### Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

|  |                |
|--|----------------|
| Överkursfond                                     | 248 202        |
| Balanserade vinstmedel, inklusive årets resultat | 3 565          |
|  | <u>251 767</u> |

#### Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| till aktieägarna utdelas | 26 900         |
| i ny räkning balanseras  | 224 867        |
|                          | <u>251 767</u> |

#### Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelning

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget och investeringsplaner inget som talar för att koncernens och moderbolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker för den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarligt enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Beträffande moderbolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor där ej annat anges.

## Resultaträkning, koncernen

| Belopp i tkr                                      | Not   | 2016-04-21    |
|---|-------|---------------|
|   |       | 2015-12-31    |
| Hysesintäkter                                     | 5     | 14 510        |
|   |       | <b>14 510</b> |
| <b>Fastighetskostnader</b>                        |       |               |
| Driftskostnader                                   | 6     | -79           |
| Fastighetsskatt                                   |       | -351          |
| <b>Driftsöverskott</b>                            |       | <b>14 079</b> |
| Administrationskostnader                          | 7     | -9 548        |
| Finansiella intäkter                              |       | 1             |
| Finansiella kostnader                             | 10    | -4 042        |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                       |       | <b>490</b>    |
| Värdeförändring förvaltningsfastighet, realiserad | 8,12  | -             |
| Värdeförändring räntederivat, realiserad          |       | -436          |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |       | <b>54</b>     |
| Inkomstskatt                                      | 11    | -2 778        |
| Uppskjuten skatt                                  | 11,17 | 2 986         |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>262</b>    |
| Resultat per aktie                                |       | 0,10          |

## Rapport över totalresultat, koncernen

| Belopp i tkr               | 2016-04-21 |
|----------------------------|------------|
|                            | 2015-12-31 |
| Årets resultat             | 262        |
| Övrigt totalresultat       | -          |
| <b>Summa totalresultat</b> | <b>262</b> |

## Rapport över finansiell ställning, koncernen

| Belopp i tkr   | Not | 2016-12-31     |
|--|-----|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>  |     |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                 |     |                |
| Förvaltningsfastigheter                                      | 12  | 847 642        |
| Uppskjutna skattefordringar                                  | 17  | 4 216          |
|  |     | <b>851 858</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                 |     |                |
| Övriga kortfristiga fordringar                               | 13  | 1 053          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                 |     | 43             |
| Likvida medel  | 14  | 42 824         |
|  |     | <b>43 921</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                      |     | <b>895 779</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                              |     |                |
| <b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b> |     |                |
|  | 15  |                |
| Aktiekapital (2 690 000 aktier, kvotvärde 1 kr)              |     | 2 690          |
| Övrigt tillskjutet kapital                                   |     | 248 202        |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat              |     | 262            |
| <b>Summa eget kapital</b>                                    |     | <b>251 154</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                  |     |                |
| Upplåning  | 16  | 609 994        |
| Uppskjutna skatteskulder                                     | 17  | 1 230          |
| Finansiella derivat  |     | 436            |
|  |     | <b>611 661</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                  |     |                |
| Leverantörsskulder   | 21  | 23 120         |
| Aktuella skatteskulder                                       |     | 2 988          |
| Övriga kortfristiga skulder                                  |     | 4 842          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                 | 18  | 2 014          |
|  |     | <b>32 965</b>  |
| <b>Summa skulder</b>   |     | <b>644 625</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                        |     | <b>895 779</b> |

## Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

| Belopp i tkr   | Balanserade  |                            |                                 | Totalt eget kapital |
|--|--------------|----------------------------|---------------------------------|---------------------|
|  | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | vinstmedel inkl. årets resultat |                     |
| <b>Ingående balans 21 april 2016</b>                 | -            | -                          | -                               | -                   |
| <b>Totalresultat</b>                                 |              |                            |                                 |                     |
| Årets resultat                                       |              |                            | 262                             | 262                 |
| <b>Summa totalresultat</b>                           |              |                            | <b>262</b>                      | <b>262</b>          |
| <b>Transaktioner med aktieägare</b>                  |              |                            |                                 |                     |
| Bolagsbildning                                       | 50           |                            |                                 | 50                  |
| Nyemission   | 450          |                            |                                 | 450                 |
| Nedsättning  | -500         |                            |                                 | -500                |
| Nyemission*  | 2 690        | 248 202                    |                                 | 250 892             |
| <b>Summa transaktioner med aktieägare</b>            | <b>2 690</b> | <b>248 202</b>             | <b>-</b>                        | <b>250 892</b>      |
| <b>Utgående balans 31 december 2016<sup>1)</sup></b> | <b>2 690</b> | <b>248 202</b>             | <b>262</b>                      | <b>251 154</b>      |

\* Nyemissionen uppgick till 269 000 tkr varav 266 310 tkr avser överkursfond. Överkursfonden har minskats med emissionskostnader om 18 108 tkr.

<sup>1)</sup> Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

## Rapport över kassaflöden, koncernen

| Belopp i tkr  | Not | 2016            |
|---|-----|-----------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     |                 |
| Driftsöverskott   |     | 14 079          |
| Ej kassaflödespåverkande poster   |     | 3 296           |
| Administrationskostnader  |     | -9 548          |
| Erhållen ränta  |     | 1               |
| Erlagd ränta  |     | -4 042          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b> |     | <b>3 786</b>    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |     |                 |
| Ökning/minskning av kundfordringar  |     | -               |
| Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar                                  |     | -1 097          |
| Ökning/minskning av leverantörsskulder  |     | 23 120          |
| Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder                                     |     | 5 003           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | <b>30 811</b>   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |     |                 |
| Förvärv av dotterbolag  |     | -279 724        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |     | <b>-279 724</b> |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     |                 |
| Nyemission  |     | 269 000         |
| Återbetalning lån   |     | -573 318        |
| Emissionskostnader  |     | -18 108         |
| Upptagande av lån   |     | 610 461         |
| Amortering  |     | -467            |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     | <b>287 568</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>38 655</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |     | <b>4 170</b>    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |     | <b>42 825</b>   |

## Resultaträkning, moderbolaget

| Belopp i tkr                                     | Not   | 2016-04-21 | 2016-12-31   |
|--|-------|------------|--------------|
| Nettoomsättning                                  |       |            | 153          |
| <b>Bruttoresultat</b>                            |       |            | <b>153</b>   |
| Administrationskostnader                         | 7     |            | -690         |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |       |            | <b>-536</b>  |
| <i>Resultat från finansiella poster</i>          |       |            |              |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       |            | -            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       | 10    |            | -            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |       |            | <b>-536</b>  |
| Skatt på årets resultat                          | 11,17 |            | 4 102        |
| <b>Årets resultat</b>                            |       |            | <b>3 565</b> |

## Balansräkning, moderbolaget

| Belopp i tkr                                    | Not   | 2016-12-31     |
|---|-------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |       |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |       |                |
| <b>Finansiella tillgångar</b>                   |       |                |
| Andelar i dotterbolag                           | 19    | 251 235        |
| Uppskjuten skattefordran                        | 11,17 | 4 102          |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |       | <b>255 336</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |       |                |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                  |       |                |
| Fordringar hos koncernföretag                   |       | 191            |
| Övriga kortfristiga fordringar                  |       | 486            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    |       | 65             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>            |       | <b>743</b>     |
| Likvida medel                                   | 14    | 24 598         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |       | <b>25 341</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |       | <b>280 677</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                 |       |                |
| <b>Eget kapital</b>                             |       |                |
| <b>Bundet eget kapital</b>                      |       |                |
| Aktiekapital (2 690 000 aktier, kvotvärde 1 kr) | 15    | 2 690          |
|   |       | <b>2 690</b>   |
| <b>Fritt eget kapital</b>                       |       |                |
| Överkursfond                                    |       | 248 202        |
| Balanserad vinst eller förlust                  |       | -              |
| Årets resultat                                  |       | 3 565          |
|   |       | <b>251 767</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                       |       | <b>254 457</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                     |       |                |
| Leverantörsskulder                              | 21    | 23 120         |
| Övriga kortfristiga skulder                     |       | 3 100          |
|   |       | <b>26 220</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>           |       | <b>280 677</b> |

## Rapport över förändringar i eget kapital, moderbolaget

| Belopp i tkr                         | Aktiekapital | Överkursfond   | Fritt eget kapital | Totalt eget kapital |
|--------------------------------------|--------------|----------------|--------------------|---------------------|
| <b>Ingående balans 21 april 2016</b> | -            | -              | -                  | -                   |
| Bolagsbildning                       | 50           | -              | -                  | 50                  |
| Nyemission                           | 450          | -              | -                  | 450                 |
| Nedsättning                          | -500         | -              | -                  | -500                |
| Nyemission*                          | 2 690        | 248 202        | -                  | 250 892             |
| Årets totalresultat                  | -            | -              | 3 565              | 3 565               |
| Utdelningar                          | -            | -              | -                  | -                   |
| <b>Eget kapital 31 december 2016</b> | <b>2 690</b> | <b>248 202</b> | <b>3 565</b>       | <b>254 457</b>      |

\*Överkursfonden har minskats med kostnader för emissionen med 18 108 tkr.

## Kassaflödesanalys, moderbolaget

| Belopp i tkr  | Not | 2016-04-21 | 2016-12-31    |
|---|-----|------------|---------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     |            |               |
| Rörelseresultat   |     |            | -536          |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:                                |     |            | -             |
| Erhållen ränta  |     |            | -             |
| Betald ränta  |     |            | -             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b> |     |            | <b>-536</b>   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |     |            |               |
| Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar                                  |     |            | -743          |
| Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder                                     |     |            | 26 220        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     |            | <b>24 941</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |     |            |               |
| Förvärv av dotterföretag  |     |            | -5 547        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |     |            | <b>-5 547</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |            |               |
| Bildande av bolag   |     |            | 50            |
| Nyemission  |     |            | 450           |
| Nedsättning aktiekapital  |     |            | -500          |
| Nyemission  |     |            | 269 000       |
| Emissionskostnader  |     |            | -18 108       |
| Lämnat aktieägartillskott   |     |            | -245 688      |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     |            | <b>5 204</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     |            | <b>24 598</b> |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |     |            | <b>-</b>      |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |     |            | <b>24 598</b> |



## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

### Not 1 Allmän information

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

Mälårasen AB (publ) bildades den 21 april 2016. Det här är koncernens och bolagets första räkenskapsår som omfattar perioden 2016-04-21 - 2016-12-31. Övergångsreglerna i IFRS 1 är därmed inte tillämpliga.

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Mälårasen 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 21 april 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. Mälårasen 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 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. När Mälårasen förvärvade sina dotterbolag klassificerades det som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid endast uppskjuten skatt, hänförligt till förvärvet redovisas. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpas.

#### IFRS tillämpas för första gången

Moderbolaget bildades den 21 april 2016. Koncernen tillämpar IFRS från och med detta datum.

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

De nya eller ändrade standarder och nya tolkningar som har 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 2017 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.

Standarder ska tillämpas för räkenskapsår som börjar:  
IFRS 9 Financial Instruments 1 januari 2018 eller senare  
IFRS 15 Intäkter Från Avtal med Kunder 1 januari 2018 eller senare  
IFRS 16 Leases 1 januari 2019 eller senare

IFRS 9 Finansiella instrument utfärdades den 24 juli 2014 och ska ersätta IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Standarden är utgiven i faser där den version som gavs ut i juli 2014 ersätter alla de tidigare versionerna.

IFRS 9 innehåller nya principer för hur finansiella tillgångar ska klassificeras och värderas. Avgörande för i vilken värderingskategori en finansiell tillgång hänförs sig till avgörs av dels företagets syfte med innehavet av tillgången (d.v.s. företagets "affärsmodell") dels den finansiella tillgångens kontraktensliga kassaflöden.

Den nya standarden innehåller även nya regler för nedskrivningsprövning av finansiella tillgångar som innebär att den tidigare "incurred loss-metoden" ersätts av en ny så kallad "expected loss-metod".

Syftet med de nya reglerna för säkringsredovisning är att företagets riskhantering ska avspeglas i redovisningen. Standarden innebär utökade möjligheter att säkra riskkomponenter i icke-finansiella poster samt att fler typer av instrument kan ingå i en säkringsrelation. Vidare finns det kvantitativa kravet på effektivitet inte längre kvar. IFRS 9 är tillämplig på räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 och den är ännu inte antagen av EU.

Företagsledningens bedömning är att tillämpningen av IFRS 9 kan påverka de redovisade beloppen i de finansiella rapporterna vad gäller koncernens finansiella tillgångar och skulder. Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning av IFRS 9 och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna.

IFRS 15 utfärdades den 28 maj 2014 och ska ersätta IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal. IFRS 15 innebär en modell för intäktsredovisning för nästan alla inkomster som uppkommer genom avtal med kunder, med undantag för leasingavtal, finansiella instrument och försäkringsavtal. Grundprincipen för intäktsredovisning enligt IFRS 15 är att ett företag ska redovisa en intäkt på det sätt som återspeglar överföringen av den utlovade varan eller tjänsten till kunden, till det belopp som företaget förväntar sig rätt att erhålla i utbyte mot varan eller tjänsten. En intäkt redovisas då kunden erhåller kontroll över varan eller tjänsten. Det finns betydligt mer vägledning i IFRS 15 för specifika områden och upplysningskraven är omfattande. IFRS 15 är tillämplig för räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 eller senare med tidigare tillämpning tillåten. Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning av IFRS 15 och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna.

IFRS 16 introducerar en "right of use model" och innebär för leasetagaren att i stort sett samtliga leasingavtal ska redovisas i balansräkningen, klassificering i operationella och finansiella leasingavtal ska därför inte göras. Undantagna är leasingavtal med en leasingperiod som är 12 månader eller kortare samt leasingavtal som uppgår till mindre värden. I resultaträkningen redovisas avskrivningar på tillgången och räntekostnader på skulden. Standarden innehåller mer omfattande upplysningskrav jämfört med nuvarande standard. För leasegivare innebär IFRS 16 inga egentliga skillnader jämfört med IAS 17. IFRS 16 är tillämplig för räkenskapsår som börjar 1 januari 2019 med tidigare tillämpning tillåten under förutsättning att IFRS 15 tillämpas samtidigt. Standarden är ännu inte antagen av EU. Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning av IFRS 16 och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna.

Bolagsledningens bedömning att övriga nya eller ändrade standarder och nya tolkningar, som inte har trätt i kraft, väntas inte få någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

#### Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Mälårasen 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.

#### Segmentrapportering

Bolaget bedriver endast ett segment vilket är att äga och förvalta fyra bilanläggningsfastigheter. Dessa följs upp i sin helhet av styrelsen vad gäller bland annat hyresintäkter och marknadsvärden.

#### Intäkter

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 allt väsentligt 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 ägda fastigheter. Hyresavtalet utgör operationell leasing. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger 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 hänförs sig till.

#### Ersättningar till anställda

Koncernen har inga anställda. Verkställande direktören är en extern verkställande direktör.

## 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/balansräkning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället.

## Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastigheter menas att de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förväret direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas de till verkligt värde. Vinsten och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Verkligt värde baseras på marknadsvärde och fastigheterna värderas per balansdagen av en extern och oberoende värderare (Savills). Denna marknadsvärdering används sedan som balansdagens verkliga värde. Extern värdering sker en gång per år, vid årsbokslut. Per 2016-12-31 värderas fastigheterna till det initiala anskaffningsvärdet.

Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3, IFRS 13 (verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller där väsentlig indata baseras på icke observerbar data).

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

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 utgörs av nominell ränteswap. 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 ränteswapens löptid. I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 skall räntederivat marknadsvärderas och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Koncernen

marknadsvärderar samtliga derivat genom avstämning mot motparten. Värdet på ränteswapen uppgick till -436 tkr per den 31 december 2016. Hela beloppet har kostnads- och skuldförts i koncernredovisningen. Derivatens värde påverkas av rådande marknadsränta, derivatens räntenivå samt återstående löptid. Marknadsvärdet på en nominell ränteswap beräknas genom att nuvärdesdiskontera skillnaden mellan derivatets fasta ränta och rådande marknadsränta med motsvarande löptid. Om rådande marknadsränta överstiger derivatets fasta ränta erhålls ett övertvärde 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 beläningsgrad.

## 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.

## 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. Leverantörsskulder 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. 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.

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.

## Redovisningsprinciper för moderbolaget

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporteringens 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 beaktar sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs på nästa sida. Moderföretaget har ännu inte börjat tillämpa de ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som träder i kraft 1 januari 2017. Nedan beskrivs de som bedöms få påverkan på moderföretagets finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

## IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar

Ökade upplysningskrav i juridisk person för att förtydliga innebörd av "utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt Årsredovisningslagen". Företagsledningens bedömning är att ändringen innebär ökade redovisningsprinciper. Företagsledningen bedömer att övriga ändringar i RFR 2, som ännu inte har trätt i kraft, väntas inte få någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter.

### 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. Förvärsrelaterade 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 huvudregeln.

Koncernbidrag lämnade från moderbolag till ett dotterbolag, eller mellan dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt huvudregeln.

### Skatter

I moderbolaget redovisas beskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

## Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

### Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

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. Inga bedömningar har gjorts avseende tillämpning av koncernens redovisningsprinciper.

### Värdering av 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 12.

## Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerat 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 "Likviditets- 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. Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbära tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Likviditetsrisken i form av ränteutbetalningar hanteras genom att koncernen löpande får in hyresbetalningar.

Koncernen har totalt 612 500 000 kr i externa lån som förfaller 2021. Det seniora lånet (525 mkr) löper med 1 % årlig amortering under hela perioden med en fast ränta på ca 2 %. Det juniora lånet (87,5 mkr) är amorteringsfritt med ca 6 % ränta. På förfalldagen 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 räntexponering eftersom finansiering sker till fast ränta.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav på bolaget att bolagets

Loan to Value inte får vara högre än 65 % (avser endast det seniora kreditbeloppet), koncernens soliditet skall överstiga 20 %, koncernens räntetäckningsgrad överstiger 2 och att koncernens skuldtjänstvot skall överstiga 1. Samtliga krav har första avstämningsdag per 2017-12-31. För det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Bolaget skall uppfylla lånevillkoren varje referensperiod med start per referensdagen 2017-12-31.

| Koncernen<br>2016-12-31<br>(tkr) | Inom<br>3 mån | Inom<br>3-12 mån | Inom<br>1-5 år | Över 5 år |
|----------------------------------|---------------|------------------|----------------|-----------|
|                                  |               |                  |                |           |
| Upplåning                        | 1 319         | 3 956            | 606 759        |           |
| Räntekostnad                     | 3 874         | 11 621           | 60 703         | -         |
| Lev. skulder                     | 23 120        | -                | -              | -         |
| Övr. kortfr. skulder             | 5 003         | -                | -              | -         |
| <b>Summa</b>                     | <b>33 315</b> | <b>15 577</b>    | <b>667 462</b> | -         |

  

| Moder-<br>bolaget<br>2016-12-31<br>(tkr) | Inom<br>3 mån | Inom<br>3-12 mån | Inom<br>1-5 år | Över 5 år |
|--|---------------|------------------|----------------|-----------|
|  |               |                  |                |           |
| Lev. skulder                             | 23 120        | -                | -              | -         |
| <b>Summa</b>                             | <b>23 120</b> | -                | -              | -         |

### Kredit- och motpartsrisk - Hyresgäst

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 i allt väsentligt fullt uthyrda och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas 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 offentlig och kommersiell verksamhet 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.

| (tkr)                                    | Koncernen Moderbolaget<br>2016-12-31 2016-12-31 |               |
|--|---|---------------|
|  |   |               |
| Kundfordringar                           | -   | -             |
| Övriga fordringar                        | 1 053   | 486           |
| Likvida medel                            | 42 824  | 24 598        |
| <b>Maximal exponering för kreditrisk</b> | <b>43 878</b>                                   | <b>25 085</b> |

För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena till följd av att löptiden och/eller räntebindningen understiger tre månader vilket innebär att en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte bedöms leda till några väsentliga effekter.

### Kategorisering av finansiella instrument

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

| Finansiella tillgångar              | Koncernen<br>2016-12-31  | Moderbolaget<br>2016-12-31 |
|-------------------------------------|--|----------------------------|
|                                     | Kundfordringar   | -                          |
| <b>Summa finansiella tillgångar</b> | -  | -                          |
| Finansiella skulder                 | Koncernen<br>2016-12-31  | Moderbolaget<br>2016-12-31 |
|                                     | Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde, se not 16 | 609 994                    |
| <b>Summa finansiella skulder</b>    | <b>609 994</b>   | -                          |

Samtliga räntetäckningsgrad och räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder och finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

### 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 skuldsättningsgraden, Loan-to-value (LTV) samt soliditet. Skuldsättningsgraden beräknas som nettoskulden dividerat med totalt kapital. Nettoskulden beräknas som skulder till kreditinstitut minus likvida medel. Totalt kapital består av totalt eget kapital och nettoskuld. LTV och soliditet följs upp enligt riktlinjer från bolagets kreditinstitut.

## Not 5 Hyresintäkter

|                 | Koncernen     | Moderbolaget |
|-----------------|---------------|--------------|
|                 | 2016          | 2016         |
| Hyresintäkter   | 14 220        | -            |
| Fastighetsskatt | 290           | -            |
| <b>Summa</b>    | <b>14 510</b> | <b>-</b>     |

  

|                                    |        |   |
|------------------------------------|--------|---|
| <b>Förfallstruktur, hyresvärde</b> |        |   |
| Tillsvidare                        | -      | - |
| Inom 1 år                          | -      | - |
| inom 1-5 år                        | -      | - |
| senare än 5 år                     | 56 880 | - |

Fastigheterna hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Moderbolaget innehar inga leasingavtal. Upplands Motor AB står för 100% av hyresintäkterna. Samtliga hyresgäster är, för koncernen, externa kunder.

## Not 6 Driftskostnader

|                                    | Koncernen | Moderbolaget |
|------------------------------------|-----------|--------------|
|                                    | 2016      | 2016         |
| Fastighetsskötsel och serviceavtal | 46        | -            |
| Försäkringspremier                 | 32        | -            |
| <b>Summa</b>                       | <b>79</b> | <b>-</b>     |

## Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

|                       | Koncernen    | Moderbolaget |
|-----------------------|--------------|--------------|
|                       | 2016         | 2016         |
| Transaktionskostnader | 5 447        | 0            |
| Ekonomisk förvaltning | 469          | 469          |
| Övrigt                | 3 632        | 221          |
| <b>Summa</b>          | <b>9 548</b> | <b>690</b>   |

### Upplysning om revisorns arvode

|                  |           |           |
|------------------|-----------|-----------|
| Deloitte AB      |           |           |
| Revisionsuppdrag | 35        | 35        |
| Övrigt           | 25        | 25        |
| <b>Summa</b>     | <b>60</b> | <b>60</b> |

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

## Not 8 Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar redovisas i koncernens finansiella rapporter och baseras på genomförda marknadsvärderingar per balansdagen. Se not 12 för ytterligare information om värdering och värderingsförändringar av förvaltningsfastigheter.

## Not 9 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Koncernen har inga anställda, inga ersättningar har utgått under 2016.

## Not 10 Finansiella kostnader

|                                    | Koncernen    | Moderbolaget |
|------------------------------------|--------------|--------------|
|                                    | 2016         | 2016         |
| Räntekostnader                     | 3 968        | -            |
| Övriga finansiella kostnader       | 73           | -            |
| <b>Summa finansiella kostnader</b> | <b>4 041</b> | <b>-</b>     |

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Övriga finansiella kostnader avser hela transaktionskostnaden i samband med den externa finansieringen.

## Not 11 Skatt

|                                 | Koncernen  | Moderbolaget |
|---------------------------------|------------|--------------|
|                                 | 2016       | 2016         |
| <b>Aktuell skatt</b>            |            |              |
| Aktuell skatt på årets resultat | -2 778     | -            |
| <b>Uppskjuten skatt</b>         |            |              |
| Uppskjuten skatt                | 2 986      | 4 102        |
| <b>Summa</b>                    | <b>208</b> | <b>4 102</b> |

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

## Avstämning årets skattekostnad

|  | Koncernen  | Moderbolaget |
|--|------------|--------------|
|  | 2016       | 2016         |
| Resultat före skatt                            | 54         | -536         |
| Skatt beräknad enligt svensk skattesats (22 %) | -12        | 118          |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter     | -1 230     | -            |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader      | -2 778     | -            |
| Aktuell skatt                                  | 12         | -            |
| Ej aktiverat underskottsavdrag                 | 4 216      | 3 984        |
| <b>Summa</b>                                   | <b>208</b> | <b>4 102</b> |

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

## Skatt redovisad direkt mot eget kapital

|  | Koncernen    | Moderbolaget |
|--|--------------|--------------|
|  | 2016         | 2016         |
| Emissionskostnad   | 3 984        | -            |
| <b>Summa aktuell skatt redovisad direkt mot eget kapital</b> | <b>3 984</b> | <b>-</b>     |

## Not 12 Förvaltningsfastigheter

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Per 2016-12-31 redovisas värdet enligt det initialt anskaffningsvärde och nedan värderingsantaganden är framtagna från anskaffningstillfället. Innan avdrag och justeringar för utgifter och uppskjuten skatt var bruttovärdet för fastigheterna 875 mkr.

|                                | Koncernen      | Moderbolaget |
|--------------------------------|----------------|--------------|
|                                | 2016           | 2016         |
| Ingående verkligt värde        | -              | -            |
| Fastighetsförvärv *            | 847 642        | -            |
| Orealiserade värdeförändringar | -              | -            |
| <b>Summa</b>                   | <b>847 642</b> | <b>-</b>     |

\*I fastighetsförvärvet avser netto 3 958 tkr bokfört värde på byggnadsinventarier.

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av prognostiserade framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 5 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 fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. 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.

### Värderingsantaganden

|                                    | Snitt |
|------------------------------------|-------|
| Årlig inflation, %                 | 2,0 % |
| Viktad kalkylränta, %              | 8,0 % |
| Direktavkastning, %                | 5,9 % |
| Genomsnittlig långsiktig vakans, % | 0,0 % |

### Känslighetsanalys fastighetsvärdering

| Värdeparameter        | Antagande | Snitt (tkr)      |
|-----------------------|-----------|------------------|
| Hyresnivå             | +/- 10%   | 94 967 / -94 967 |
| Avkastningskrav       | +/- 0,25% | -36 802 / 40 113 |
| Långsiktig vakansgrad | +/- 2%    | -10 193 / 10 193 |

### Not 13 Övriga kortfristiga fordringar

|              | Koncernen    | Moderbolaget |
|--------------|--------------|--------------|
|              | 2016         | 2016         |
| Skattekonto  | 1 043        | -            |
| Övrigt       | 10           | 191          |
| <b>Summa</b> | <b>1 053</b> | <b>191</b>   |

### Not 14 Likvida medel

|                | Koncernen     | Moderbolaget  |
|----------------|---------------|---------------|
|                | 2016          | 2016          |
| Kassa och bank | 42 824        | 24 598        |
| <b>Summa</b>   | <b>42 824</b> | <b>24 598</b> |

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkonto.

### Not 15 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 uppgår till 2 690 000 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

#### Resultat per aktie

|  |             |
|--|-------------|
| Redovisat resultat per aktie har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier | <b>2016</b> |
| Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare  | 262         |
| Genomsnittligt antal aktier  | 2 690 000   |

#### 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 under året genomförd nyemission i samband med noteringen av moderbolaget.

### Not 16 Upplåning

|                                       | Koncernen      | Moderbolaget |
|---------------------------------------|----------------|--------------|
|                                       | 2016           | 2016         |
| Skuld till kreditinstitut långfristig | 612 033        | -            |
| Uppläggningsavgift                    | -2 039         | -            |
| <b>Summa</b>                          | <b>609 994</b> | <b>-</b>     |

Koncernen upptog under 2016 externa lån på 612 500 tkr.

Amortering sker av det seniora lånet (525 mkr) med 1% av kreditbeloppet.

### Not 17 Uppskjuten skatt

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Koncernens temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar avseende följande poster. Moderbolaget har inga uppskjutna skatteskulder.

|  | Koncernen    | Moderbolaget |
|--|--------------|--------------|
|  | 2016         | 2016         |
| <b>Uppskjuten skattefordran</b>                                    |              |              |
| Uppskjuten skattefordran hänförligt till skattemässiga underskott. | 4 216        | 4 102        |
| <b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>                              | <b>4 216</b> | <b>4 102</b> |

|   | Koncernen     | Moderbolaget |
|---|---------------|--------------|
|   | 2016          | 2016         |
| <b>Uppskjutna skatteskulder</b>   |               |              |
| Skilnad mellan redovisat värde och skattemässigt värde fastigheter sedan förvärvstidpunkt (temporär skillnad) | -1 230        | -            |
| <b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>   | <b>-1 230</b> | <b>-</b>     |

|                               | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld |
|-------------------------------|--------------------------|------------------------|
|                               | Underskottsavdrag        | Temporär skillnad      |
| Per 21 april 2016             | -                        | -                      |
| Redovisat i resultaträkningen | -1 230                   | -2 778                 |
| Förvärvat uppskjuten skatt    | -                        | -                      |
| <b>Summa</b>                  | <b>-1 230</b>            | <b>-2 778</b>          |

### Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                         | Koncernen    | Moderbolaget |
|-------------------------|--------------|--------------|
|                         | 2016         | 2016         |
| Upplupna räntekostnader | 2 014        | -            |
| <b>Summa</b>            | <b>2 014</b> | <b>-</b>     |

### Not 19 Andelar i dotterbolag

|                                   | Moderbolaget |                |
|-----------------------------------|--------------|----------------|
|                                   | 2016-12-31   | 2016-12-31     |
| Ingående anskaffningsvärde        | -            | -              |
| Förvärv av dotterbolag (*)        |              | 5 547          |
| Ovillkorat aktieägartillskott     |              | 245 687        |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b> |              | <b>251 235</b> |

(\*) I aktiverat belopp ingår aktiverade förvärsrelaterade utgifter om 5 447 tkr.

| Dotterbolag         | Kapitalandel % | Rösträttsandel % | Bokfört värde  | Eget kapital   |
|---------------------|----------------|------------------|----------------|----------------|
| PBM Invest 100 AB   | 100 %          | 100 %            | 161 077        | 157 888        |
| MS Etablering VI AB | 100 %          | 100 %            | 90 158         | 87 377         |
| <b>Summa</b>        |                |                  | <b>251 235</b> | <b>245 265</b> |
| <b>Dotterbolag</b>  |                |                  |                | <b>Säte</b>    |
| PBM Invest 100 AB   |                |                  |                | Stockholm      |
| MS Etablering VI AB |                |                  |                | Stockholm      |

### Not 20 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

|                             | Koncernen      | Moderbolaget   |
|-----------------------------|----------------|----------------|
|                             | 2016-12-31     | 2016-12-31     |
| Aktier i dotterbolag        | -              | 251 235        |
| Kontopant för likvida medel | 50             | 50             |
| Fastighetsinteckningar      | 612 500        | -              |
| <b>Summa</b>                | <b>612 550</b> | <b>251 285</b> |
| Eventualförpliktelser       | Inga           | Inga           |

### Not 21 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilka är närstående till bolaget, har eliminerats vid konsolideringen och upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not. Upplysningar om transaktioner mellan koncernen och övriga närstående presenteras nedan.

|                                 | Koncernen     | Moderbolaget  |
|---------------------------------|---------------|---------------|
|                                 | 2016          | 2016          |
| <b>Försäljning av tjänster*</b> |               |               |
| Pareto Securities               | 22 198        | 22 198        |
| <b>Summa</b>                    | <b>22 198</b> | <b>22 198</b> |

\* För transaktioner med nyckelpersoner, se not 9.

Pareto Business Management AB var ägare av moderbolaget fram tills emissionen blev genomförd per 2016-09-30. Per 2016-09-30 har Pareto Business Management AB inget ägande kvar i moderbolaget eller dess dotterbolag och bedöms ej längre vara närstående. Pareto Securities ingår i samma koncern som Pareto Business Management AB.

|  | Koncernen     | Moderbolaget  |
|--|---------------|---------------|
|  | 2016-12-31    | 2016-12-31    |
| Skulder vid årets slut till följd av försäljning och köp av tjänster | 22 198        | 22 198        |
| <b>Summa</b>   | <b>22 198</b> | <b>22 198</b> |

### Not 22 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

### Not 23 Utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning 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 med fyra lika stora belopp. Det innebär att det utbetalas 2,50 kronor per aktie, eller 6 725 000 kronor vid varje utbetalningstillfälle. Det föreslås att avstämningsdagar fastställs till 11 april 2017, 30 juni 2017, 29 september 2017 och 29 december 2017.

### Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana som 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 \_\_\_\_\_ 2017

\_\_\_\_\_  
Henrik Viktorsson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Helena Johnson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Johan Hedander  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Christian Krüeger  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Jacob Anderlund  
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den \_\_\_\_\_ 2017  
Deloitte AB

\_\_\_\_\_  
Jan Palmqvist  
Huvudansvarig revisor