

ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNREDOVISNING
2016-01-01 - 2016-12-31

för

M2 Asset Management AB
556559-3349

Årsredovisningen omfattar:

Sida

Förvaltningsberättelse	3
Koncernens resultaträkning	9
Koncernens balansräkning	10
Förändringar i koncernens eget kapital	12
Koncernens kassaflödesanalys	13
Moderbolagets resultaträkning	14
Moderbolagets balansräkning	15
Förändringar i moderbolagets eget kapital	17
Moderbolagets kassaflödesanalys	18
Tilläggsupplysningar	19

MB

M2 Asset Management AB
556559-3349

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR M2 ASSET MANAGEMENT AB

Styrelsen och verkställande direktören för M2 Asset Management AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

M2 Asset Managements (M2 Gruppens) affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvalta, förvärva och förädla fastigheter i Sverige. M2 Gruppen verkar framförallt i Stockholm, Gävle, Södertälje och Enköping.

M2 Gruppen har idag ett fastighetsbestånd om 48 fastigheter, som huvudsakligen består av bostäder samt handels- och kontorsfastigheter. Uthyrningsbar yta uppgår till cirka 186 000 kvm, varav cirka 85 000 kvm bostadsyta.

Fastigheternas verkliga värde, baserat på marknadsvärderingar, uppgick till 2 515 mkr (2 049).

Koncernen bedriver även byggentreprenad och projektutveckling via sitt dotterföretag Wästbygg Gruppen AB. Wästbygg är ett av Sveriges största privatägda bygg- och fastighetsutvecklingsföretag mätt såsom omsättning. I december 2016 ökade koncernen sitt ägande i Wästbygg med 10% och per 2016-12-31 uppgår ägarandelen till 85%.

Entreprenadverksamheten omfattar byggande av bostäder, kommersiella fastigheter och logistikanläggningar på uppdrag av externa beställare men också åt den egna projektutvecklingsorganisationen. Projektutveckling innebär att koncernen levererar tjänster och entreprenad för hela kedjan från markförvärv, prospektering, tillståndsprocess och till färdig byggnad.

Koncernen bedriver även förvaltning av värdepapper inklusive andelar i intresseföretag samt förvaltning av överskottslikviditet.

Legal struktur

Koncernen bestod per den 31 december 2016 av 20 direktägda bolag, varav 16 aktiebolag och 4 kommanditbolag, där M2 Asset Management AB är moderbolag.

Organisation

M2 Gruppen hade per den 31 december 2016 totalt 217 anställda (192), med fördelningen 37 kvinnor (23) och 180 män (169).

Miljö

M2 Gruppen bedriver ingen verksamhet som kräver särskilt miljötillstånd.

M2 Asset Management AB
556559-3349

Ägare

Bolagets aktier ägs till 100 % av Rutger Arnhult.

Verksamheten under året

Fastighetsverksamheten

Svensk fastighetsmarknad 2016 präglades, liksom föregående år, av hög aktivitet och stark efterfrågan vilket resulterat i lägre avkastningskrav med högre fastighetspriser som följd. Transaktionsvolymen låg på en fortsatt hög nivå och uppgick under året till 201 miljarder kr.

M2 Gruppen har under året varit nettoköpare av fastigheter vilket också visar sig på högre hyresintäkter och högre driftsöverskott. Hyresintäkterna ökade med 25% i jämförelse med föregående år och rörelseresultatet ökade med 26%. Vi har även investerat i befintliga förvaltningsfastigheter för nya hyresgäster vilket redan under räkenskapsåret bidragit positivt till resultatet.

Strategiska placeringar

Våra intressebolag, Corem och Agora, ger oss en stabil löpande direktavkastning vilken har ökat med ca 63% sedan föregående år. Av direktavkastningen utgör 23 mkr (12) utdelningen på stamaktier och 7 mkr (6) på preferensaktier.

M2 Gruppens exponering mot fastighetssektorn är fortsatt stor och kommer så att vara inom en överskådlig tid. De trygga flöden som fastigheter ger är en garant för ett stabilt och starkt M2 Gruppen vilket inte minst våra innehav i Sagax och Klövern visar.

Våra övriga strategiska innehav såsom Footway och Odd Molly som verkar inom detaljhandeln har utvecklats väl under året. Footway lyckades öka sin nettoomsättning med 32% med lönsamhet. EBITDA ökade med 215% i jämförelse med föregående år. Bolagets finansiella ställning är fortsatt stabil och skapar en plattform för fortsatt tillväxt och expansion. Odd Molly ökade sin nettoomsättning med 23% under 2016 och rörelseresultatet med 97% och lämnade återigen utdelning.

Entreprenadverksamheten

På den svenska byggmarknaden finns en starkt tillväxt inom samtliga segment där vårt dotterbolag Wästbygg Gruppen AB är verksamt. Vi ser därför en fortsatt positiv utveckling för koncernen.

Under 2016 har Wästbygg färdigställt 528 lägenheter och hade ytterligare 1 622 lägenheter i planering och produktion vid årsskiftet. Projektutvecklingsorganisationen har växt planenligt under räkenskapsåret och i projektportföljen finns nu 1 860 lägenheter för planerad produktionsstart under den kommande femårsperioden. För affärområdet "kommersiellt" har 2016 varit något av ett mellanår men ändå volymmässigt i paritet med 2015. Wästbyggkoncernens nettoomsättning ökade med 24% jämfört med föregående år och rörelseresultatet slutade på 19 mkr.

Övrigt

På extra bolagsstämma 2016-12-01 beslutades om vinstutdelning till aktieägaren med 24 500 tkr.

M2 Asset Management AB

556559-3349

Resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 534 mkr (416) och årets totalresultat uppgick till 638 mkr (798). Under året uppgick orealiserade värdeförändringar på fastigheter till 186 mkr (143), orealiserade värdeförändringar på värdepapper till 138 mkr (486) och orealiserade värdeförändringar på derivat till 0 mkr (1).

Hyresintäkter och driftöverskottet från fastighetsrörelsen

Koncernens hyresintäkter för året uppgick till 200 mkr (160) och består av hyror för bostäder och lokaler inklusive tillägg för fastighetsskatt (i den mån det är aktuellt) och tillägg för taxebundna avgifter samt eventuella engångsersättningar. Ökningen sedan föregående år förklaras till hälften av förvärvade fastigheter och till hälften av ökad uthyrning i befintliga fastigheter. Driftöverskottet från fastighetsverksamheten uppgick till 98 mkr (78).

Intäkter och resultat från entreprenad/tjänsteuppdrag

Intäkterna från entreprenad/tjänsteuppdrag uppgick till 2 331 mkr (1 873). Rörelseresultatet minskade till 19 mkr (121), främst beroende på negativa avvikelser inom två bostadsprojekt där problem uppstod under Q2. För ett av dessa projekt fortsatte den negativa trenden under Q3. Det ena projektet är avslutat och det andra är i sin slutfas.

Även Kommersiellt gör ett sämre resultat än förväntat. Logistik redovisar däremot sitt bästa år någonsin med nettointäkter på nästan en miljard kronor och ett gott resultat.

Resultat efter skatt uppgick till 41 mkr (99) och rörelsemarginalen för året var 0,8 procent (6,5).

Central administration, rörelseresultat och resultat efter finansiella poster

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 186 mkr (131). Kostnaderna har under året ökat på grund av poster av engångskaraktär. Rörelseresultatet uppgick till 71 mkr (179). Resultat efter finansiella poster uppgick till 182 mkr (239).

Finansnetto

Finansiella intäkter uppgick till 182 mkr (126), varav 63 mkr (45) utgörs av utdelningar från M2 Gruppens aktieportfölj och 100 mkr (65) utgör nettoresultatet från placering av överskottslikviditet.

Finansiella kostnader uppgick till 72 mkr (66), varav 54 mkr (53) utgörs av räntekostnader och 0 mkr (11) utgörs av värdeförändringar på kortfristiga placeringar.

M2 Asset Management AB
556559-3349

Värdeförändringar

Fastigheter

Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter uppgick under året till 186 mkr (143) medan realiserade värdeförändringar uppgick till 0 mkr (-34). Av de orealiserade värdeförändringarna på fastigheter är 31 mkr hänförlig till de fastigheter som förvärvats under 2016 och 155 mkr till fastigheter som ägdes vid årets ingång.

Värdepapper

Orealiserade värdeförändringar avseende värdepapper uppgick till 138 mkr (486) under året medan realiserade värdeförändringar uppgick till 14 mkr (1). Av de orealiserade värdeförändringarna på värdepapper är 133 mkr hänförligt till strategiska innehav och 5 mkr till kortfristiga placeringar.

Kassaflöde och finansiell ställning

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick vid periodens utgång till 223 mkr (198). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -672 mkr (-214) under året och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 511 mkr (62). Likvida medel vid årets utgång uppgick till 243 mkr (181). Den 31 december 2016 hade M2 Gruppen räntebärande skulder uppgående till 2 052 mkr (1 531). Under räkenskapsåret har M2 Gruppen investerat 231 mkr (77) i fastigheter genom förvärv och 49 mkr (92) genom förädling av befintliga fastigheter.

Förvaltningsfastigheter utgör säkerheter för en stor del av koncernens lån. Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde uppgår till 51,3% (56,7%). Belåningsgraden har sjunkit under året till följd av en värdeökning på koncernens fastigheter.

Förvärvat 2016

Fastighet	Kommun	Kategori	Yta (kvm)	Värde (mkr)
Miklaholt 1	Stockholm	Industri	3 684	39
Norr 22:3	Gävle	Bost/handel	3 712	50
Norr 35:1	Gävle	Bost/kontor	2 022	22
Norr 34:2	Gävle	Bost/handel	3 532	46
Norr 35:4	Gävle	Bost/kontor	2 428	37
Norr 36:1	Gävle	Bost/handel	2 562	45
Sillö 6	Stockholm	Industri	3 432	28
Totalt förvärvat 2015			21 372	267

NK

M2 Asset Management AB
556559-3349

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hantering av risker och osäkerhetsfaktorer är ett ständigt pågående arbete inom koncernen och arbete läggs kontinuerligt ned på att minska sårbarheten. Koncernen är primärt utsatt för marknadsrisker i form av värdeförändringar på tillgångar och i efterfrågan på bolagets bostäder och lokaler samt olika finansiella risker som likviditets- och finansieringsrisk, ränterisker och kreditrisker. Väsentliga risker inom entreprenadverksamheten utgörs av risker kopplade till kalkyler, antaganden, priser och kalkylunderlag samt legala risker och risker inom projektutveckling. En närmare beskrivning av de olika riskerna redovisas i not 3 och not 26.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

I mars 2017 tecknade M2 Gruppen avtal om att förvärva samtliga aktier i Cod F-öarna AB som äger fastigheten Stockholm Färöarna 1 i Kista. Tillträdesdatum är 30 juni 2017.

Två delägare i Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB, med ett ägarinnehav om 30 %, har den 12 april 2017 sålt sina andelar till koncernbolaget Wästbygg Projektutveckling AB. Efter det datumet finns inga övriga delägare i något av Wästbygg Gruppens koncernbolag, utöver M2 Holding AB och Fino Förvaltning AB.

Framtida utveckling

M2 Gruppen kommer under 2017 fortsätta att driva processen med att optimera sitt bestånd genom att aktivt och ansvarsfullt, med en balanserad risknivå, förädla fastigheterna. Om tillfälle ges även förvärva inom befintligt förvaltningsområde.

Marknaden för byggnation i Sverige är fortsatt god inom de affärsområden som koncernens entreprenadverksamhet är verksamt inom. Koncernen hade under fjärde kvartalet 2016 en orderingång till ett värde överstigande 1 miljard. Den framtida utvecklingen för koncernens entreprenadverksamhet bedöms som positiv.

Nyckeltal koncernen

	2016	2015	2014	2013*
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Hysesintäkter	200 151	159 536	163 335	143 047
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppgdr	2 331 142	1 872 983	1 693 685	454 661
Rörelseresultat	71 481	179 354	157 856	-15 640
Resultat efter finansiella poster	181 812	239 482	559 613	93 132
Resultat före skatt	563 306	521 078	626 776	93 132
Årets totalresultat	637 386	797 590	616 318	90 350
Eget kapital	3 793 437	3 193 262	2 400 672	1 791 354
Balansomslutning	7 840 937	6 174 269	4 834 266	4 159 762
Räntetäckningsgrad (ggr)	3,2	4,2	3,2	1,6
Belåningsgrad (%)	negativ	negativ	9,2%	30,6%
Belåningsgrad fastigheter (%)	51,3%	56,7%	60,7%	57,1%
Soliditet (%)	48,4%	51,7%	49,7%	43,1%
Justerad soliditet (%)	50,9%	54,3%	51,8%	43,3%
Avkastning på eget kapital	18,8%	33,0%	34,0%	56,7%
Avkastning på totalt kapital	27,0%	27,7%	16,2%	61,1%

NH

M2 Asset Management AB
556559-3349

Nyckeltal moderbolaget

	2016	2015	2014	2013*
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Nettoomsättning	2 316	2 027	2 844	2 641
Rörelseresultat	-6 956	-6 492	-5 943	-3 037
Resultat e. finansiella poster	-11 472	38 632	139 003	24 840
Eget kapital	1 169 478	1 214 088	1 151 855	1 120 212
Balansomslutning	2 109 954	2 203 855	1 890 341	1 718 032
Soliditet (%)	55,9%	55,5%	60,9%	65,2%

* Jämförelsesiffrorna avseende 2013 har ej räknats om enligt IFRS vilket kan leda till brister i jämförelse mellan åren.

För definitioner av nyckeltal se not 41.

Moderbolaget

Moderbolaget bedriver fastighetsverksamhet i mindre omfattning samt tillhandahåller koncerngemensamma tjänster och förvaltar aktier i dotterbolag och andra företag.

Förslag till vinstdisposition

Moderbolaget

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	1 161 581 464
Utdelning på extra bolagsstämma 2016-12-01	-24 500 000
Årets resultat	-20 110 140

1 116 971 324

i ny räkning balanseras

1 116 971 324

1 116 971 324

MA

M2 Asset Management AB
556559-3349

KONCERNENS

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Hysesintäkter	4	200 151	159 536
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag		2 331 142	1 872 983
Fastighetskostnader	5	-102 307	-81 844
Kostnader produktion entreprenad	5, 6	-2 171 168	-1 640 544
Bruttoresultat		257 818	310 131
Central administration	5, 6, 7	-186 337	-130 777
Rörelseresultat		71 481	179 354
Finansiella intäkter	9	182 173	125 933
Finansiella kostnader	10	-71 842	-65 805
Resultat efter finansiella poster		181 812	239 482
Resultatandel intresseföretag		195 717	171 642
Värdeförändring fastigheter	14	185 777	109 053
Värdeförändring finansiella instrument		0	901
Resultat före skatt		563 306	521 078
Skatt	11	-29 646	-105 147
ÅRETS RESULTAT		533 660	415 931
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		517 597	378 685
Innehav utan bestämmande inflytande		16 063	37 246
Årets resultat		533 660	415 931
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN			
Poster som har eller kan omföras till resultaträkningen			
Omvärdering av finansiella tillgångar som kan säljas	17	132 982	489 307
Inkomstskatt hänförlig till komponenter i övrigt totalresultat		-29 256	-107 648
		103 726	381 659
Summa övrigt totalresultat		103 726	381 659
Övrigt totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		103 726	381 659
ÅRETS TOTALRESULTAT		637 386	797 590

M/8

M2 Asset Management AB
556559-3349

KONCERNENS

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	12	229 317	229 317
Övriga immateriella anläggningstillgångar	13	5 966	5 000
Förvaltningsfastigheter	14	2 514 794	2 049 434
Inventarier, verktyg och installationer	15	11 109	7 558
Andelar i intresseföretag	16	1 021 714	810 552
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	2 427 596	1 888 486
Andra långfristiga tillgångar		259 823	236 296
Summa anläggningstillgångar		6 470 319	5 226 643
Omsättningstillgångar			
Upparbetat ej fakturerat		326 724	131 025
Kundfordringar	19	274 003	222 174
Skattefordran		3 069	2 898
Övriga fordringar		252 883	246 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 245	11 965
Kortfristiga placeringar	20	232 954	152 264
Likvida medel	21	242 740	180 833
Summa omsättningstillgångar		1 370 618	947 626
SUMMA TILLGÅNGAR		7 840 937	6 174 269

M2 Asset Management AB
556559-3349

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

Not 2016-12-31 2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital		10 000	10 000
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		3 731 158	3 128 196
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		3 741 158	3 138 196
Innehav utan bestämmande inflytande		52 279	55 066
Summa eget kapital		3 793 437	3 193 262

Långfristiga skulder

Uppskjuten skatteskuld	22	565 196	506 820
Övriga avsättningar	23	17 868	19 941
Räntebärande skulder	24	1 450 144	1 262 058
Övriga långfristiga skulder		185 849	171 977
Summa långfristiga skulder		2 219 057	1 960 796

Kortfristiga skulder

Räntebärande skulder	24	602 102	268 788
Leverantörsskulder		324 614	227 331
Skatteskulder		21 090	20 779
Övriga kortfristiga skulder		757 887	403 105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	122 750	100 208
Summa kortfristiga skulder		1 828 443	1 020 211

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 840 937	6 174 269
---------------------------------------	--	------------------	------------------

För information om koncernens ställda säkerheter se not 28 och 29.

MC

M2 Asset Management AB
556559-3349

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2015-01-01	10 000	2 372 852	17 820	2 400 672
Utdelning		-5 000		-5 000
Årets resultat		378 685	37 246	415 931
Övrigt totalresultat		381 659	0	381 659
Utgående eget kapital 2015-12-31	10 000	3 128 196	55 066	3 193 262
Ingående eget kapital 2016-01-01	10 000	3 128 196	55 066	3 193 262
Utdelning		-24 500		-24 500
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande		6 139	-18 850	-12 711
Årets resultat		517 597	16 063	533 660
Övrigt totalresultat		103 726	0	103 726
Utgående eget kapital 2016-12-31	10 000	3 731 158	52 279	3 793 437

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 100 000 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

Balanseratde vinstmedel inklusive årets resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för avsättning till reservfond samt utdelningar.

Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande avser minoritetsposter i de dotterföretag där M2 eller dess dotterbolag inte äger samtliga aktier. Innehav utan bestämmande inflytande härleds från Wästbygg.

M2 Asset Management AB
556559-3349

KONCERNENS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

2016-01-01

2015-01-01

2016-12-31

2015-12-31

Löpande verksamheten

Rörelseresultat	71 481	179 354
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Av- och nedskrivningar	1 779	2 376
Förändring av avsättningar	-2 180	0
Förlust vid avyttring av maskiner och inventarier	1 010	0
	72 090	181 730
Erhållen ränta	11 441	6 907
Betald ränta	-54 376	-53 130
Betald inkomstskatt	-171	-1 322

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

28 984 **134 185**

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar	-280 395	-176 152
Förändring av rörelseskulder	474 915	239 981

Kassaflöde från den löpande verksamheten

223 504 **198 014**

Investeringsverksamheten

Förvärv av immateriella tillgångar	-966	0
Försäljning av immateriella tillgångar	0	9 400
Förvärv av fastigheter	-231 062	-76 934
Investeringar i fastigheter	-48 521	-91 629
Förvärv av maskiner och inventarier	-6 340	-2 673
Försäljning av dotterföretag	-3 658	35 648
Erhållen utdelning	86 298	63 384
Förvärv av intresseföretag	-38 465	-89 575
Förvärv av finansiella tillgångar	-420 303	-75 206
Försäljning av finansiella tillgångar	14 175	32 201
Ökning av långfristiga fordringar	-26 000	-18 365
Minskning av långfristiga fordringar	2 473	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-672 369 **-213 749**

Finansieringsverksamheten

Utbetald utdelning	-24 500	-5 000
Upptagna räntebärande skulder	706 651	0
Amortering av räntebärande skulder	-185 251	-59 469
Upplåning av övriga långfristiga skulder	15 925	127 758
Amortering av övriga långfristiga skulder	-2 053	-1 034

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

510 772 **62 255**

Årets kassaflöde

61 907 **46 520**

Likvida medel vid årets början

180 833 **134 313**

Likvida medel vid årets slut

21 **242 740** **180 833**

NH

M2 Asset Management AB
556559-3349

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Intäkter	4	2 316	2 027
Fastighetskostnader	5	-2 250	-1 550
Bruttoresultat		66	477
Central administration	5, 6, 7	-7 022	-6 969
Rörelseresultat		-6 956	-6 492
Resultat från andelar i koncernföretag	8, 30	6 564	25 142
Resultat från andelar i intresseföretag	31	26 906	16 210
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	32	-15 452	680
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	19 840	14 025
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-42 374	-10 933
Resultat efter finansiella poster		-11 472	38 632
Bokslutsdispositioner	33	-8 638	36 932
Resultat före skatt		-20 110	75 564
Skatt på årets resultat	11	0	-8 331
ÅRETS RESULTAT		-20 110	67 233

Rapport över totalresultat har inte upprättats då det i moderbolaget inte finns några transaktioner som ska ingå i övrigt totalresultat.



M2 Asset Management AB
556559-3349

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	34	9 619	9 722
Inventarier, verktyg och installationer	15	343	480
Summa materiella anläggningstillgångar		9 962	10 202
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	35	841 732	817 343
Fordringar hos koncernföretag		305 061	238 326
Andelar i intresseföretag	16	597 451	533 245
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	14 299	61 410
Andra långfristiga fordringar	36	219 600	219 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 978 143	1 869 924
Summa anläggningstillgångar		1 988 105	1 880 126
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		0	210 995
Övriga fordringar		64 800	72 975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 552	0
Summa kortfristiga fordringar		68 352	283 970
Övriga kortfristiga placeringar	20	23 921	30 313
Summa kortfristiga placeringar		23 921	30 313
Kassa och bank	21	29 576	9 446
Summa omsättningstillgångar		121 849	323 729
SUMMA TILLGÅNGAR		2 109 954	2 203 855

M2 Asset Management AB
556559-3349

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

Not 2016-12-31 2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	10 000	10 000
Uppskrivningsfond	40 507	40 507
Reservfond	2 000	2 000

Summa bundet eget kapital 52 507 52 507

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 137 081	1 094 348
Årets resultat	-20 110	67 233

Summa fritt eget kapital 1 116 971 1 161 581

Summa eget kapital 1 169 478 1 214 088

Obeskattade reserver 37 12 623 12 623

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	22	12 567	12 567
------------------------	----	--------	--------

Summa avsättningar 12 567 12 567

Långfristiga skulder 25

Skulder till kreditinstitut	176 488	116 506
Skulder till koncernföretag	376 614	376 614
Skulder till intresseföretag	4 105	4 105
Övriga långfristiga skulder	167 673	167 673

Summa långfristiga skulder 724 880 664 898

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	60 184	6 132
Leverantörsskulder	146	432
Skulder till koncernföretag	105 655	250 864
Skulder till intresseföretag	0	323
Skatteskulder	7 835	7 652
Övriga kortfristiga skulder	14 914	32 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	1 516

Summa kortfristiga skulder 190 406 299 679

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 2 109 954 2 203 855

M/B

M2 Asset Management AB
556559-3349

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Reservfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2015-01-01	10 000	40 507	2 000	1 099 348	1 151 855
Utdelning				-5 000	-5 000
Årets resultat				67 233	67 233
Utgående eget kapital 2015-12-31	10 000	40 507	2 000	1 161 581	1 214 088
Ingående eget kapital 2016-01-01	10 000	40 507	2 000	1 161 581	1 214 088
Utdelning				-24 500	-24 500
Årets resultat				-20 110	-20 110
Utgående eget kapital 2016-12-31	10 000	40 507	2 000	1 116 971	1 169 478

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 100 000 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

Uppskrivningsfond

Uppskrivningsfonden utgör en del av bundet eget kapital och får endast användas för täckning av förlust, ökning av aktiekapitalet genom fond-/nyemission eller återbetalning till aktieägarna.

Reservfond

Reservfonden utgör en del av bundet eget kapital och får endast användas för täckning av förlust, ökning av aktiekapitalet genom fond-/nyemission eller återbetalning till aktieägarna.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

M2 Asset Management AB
556559-3349

MODERBOLAGETS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

2016-01-01
2016-12-31

2015-01-01
2015-12-31

Löpande verksamheten

Rörelseresultat	-6 956	-6 492
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Av- och nedskrivningar	240	326

-6 716 **-6 166**

Erhållen ränta	12 660	14 025
Betald ränta	-9 178	-10 933
Betald inkomstskatt	0	549

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-3 234 **-2 525**

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar	215 618	-52 288
Förändring av rörelseskulder	-161 642	119 020

Kassaflöde från den löpande verksamheten

50 742 **64 207**

Investeringsverksamheten

Förvärv av dotterföretag	-24 455	-2 044
Uttag från dotterföretag	6 630	12 527
Försäljning av dotterföretag	-3 658	35 649
Erhållen utdelning	29 425	16 210
Förvärv av intresseföretag	-64 206	-239 575
Förvärv av långfristiga värdepappersinnehav	0	-2 859
Försäljning av långfristiga värdepappersinnehav	5 099	0
Minskning av kortfristiga placeringar	6 392	0
Ökning av långfristiga fordringar	0	-16 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-44 773 **-196 092**

Finansieringsverksamheten

Utbetald utdelning	-24 500	0
Erhållna/lämnade koncernbidrag	-8 638	49 555
Upptagna räntebärande skulder	114 034	0
Upplåning av övriga långfristiga skulder	0	127 206
Ökning av långfristiga skulder till koncernföretag	0	-5 353
Ökning av långfristiga fordringar hos koncernföretag	-66 735	-30 653
Minskning av kortfristiga skulder	0	-30 714

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

14 161 **110 041**

Årets kassaflöde

20 130 **-21 844**

Likvida medel vid årets början

9 446 **31 290**

Likvida medel vid årets slut

29 576 **9 446**

MB

M2 Asset Management AB
556559-3349

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänt om bolaget

Koncernen erbjuder sina kunder lokaler i olika typer av fastigheter, med huvudfokus på bostäder, kontor och handel. Av lokalarean utgör ca 45% bostäder uppgående till 1 235 lägenheter.

Koncernen bedriver även byggtrepenad och projektutveckling via sitt dotterföretag Wästbygg Gruppen AB.

Koncernen bedriver även förvaltning av värdepapper inklusive andelar i intresseföretag samt förvaltning av överskottslikviditet.

M2 Asset Management AB, org nr 556559-3349, med säte i Stockholm utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 35 nedan.

Moderbolagets aktier ägs till 100 % av Rutger Arnhult.

M2 Asset Management AB:s kontor är beläget på Bredgränd 4, Stockholm.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 31 maj 2017 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 31 maj 2017.

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föräns av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall p g a gällande skatteregler.

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar, skulder och förvaltningsfastigheter som i koncernbalansräkningen värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument och värdepapper, värderade till verkligt värde via koncernresultaträkningen. Finansiella tillgångar som kan säljas värderas till verkligt värde via Övrigt totalresultat. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40.

Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag.

NH

M2 Asset Management AB
556559-3349

Ändrade redovisningsprinciper

Nya och uppdaterade standarder som är tillämpliga för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2016 och senare

Koncernen har inte tillämpat några nya eller ändrade standarder som har påverkat koncernens resultat och finansiella ställning väsentligt.

Standarder, ändringar och tolkningar rörande befintliga standarder som ännu inte har trätt ikraft och inte tillämpas i förtid av koncernen

Per dagen för godkännandet av dessa finansiella rapporter har vissa nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder publicerats av IASB. Dessa har ännu inte trätt i kraft och har inte tillämpats i förtid av Koncernen. Upplysning om de som förväntas vara relevanta för koncernens finansiella rapporter anges nedan.

Styrelsen och verkställande direktören utgår ifrån att alla relevanta uttalanden kommer att införas i Koncernens redovisningsprinciper under den första redovisningsperiod som börjar efter det datum uttalandet träder i kraft. Nya standarder, ändringar och tolkningar som varken tillämpas eller anges nedan förväntas inte ha någon väsentlig inverkan på Koncernens finansiella rapporter.

IFRS 9 Finansiella instrument: Den nya standarden för finansiella instrument (IFRS 9) innebär omfattande förändringar i IAS 39:s vägledning för klassificering och värdering av finansiella tillgångar samt inför en ny "förväntad kreditförlust" modell för nedskrivning av finansiella tillgångar. IFRS 9 ger också nya riktlinjer för tillämpningen av säkringsredovisning. Styrelsen bedömer att den nya standarden inte kommer att ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning. De nya reglerna för nedskrivning av finansiella instrument skulle kunna påverka vissa fordringar, men koncernens omfattning av kundförluster är mycket begränsad. Derivatinstrument och säkringsredovisning förekommer endast i ringa omfattning.

IFRS 9 tillämpas för räkenskapsår som börjas den 1 januari 2018 eller senare.

IFRS 15 Intäkter från avtal och kunder: IFRS 15 medför nya krav på redovisning av intäkter och ersätter IAS 18 Intäkter, IAS 11 Entreprenadavtal och flera intäktsrelaterade tolkningar. Rekommendationen behandlar intäktsredovisning och upplysningskrav där syftet med upplysningarna är att läsaren ska förstå omständigheter, belopp, tidpunkter och eventuella osäkerheter som är förknippade med de redovisade intäkterna. Intäkter redovisas när kunden fått kontroll över en vara eller en tjänst och därmed kan styra och använda samt erhålla fördelar från varan eller tjänsten. Standarden ska tillämpas från och med 1 januari 2018, förutsatt godkännande från EU. Koncernen arbetar med att bedöma vilken påverkan IFRS 15 kommer att få på de finansiella rapporterna avseende kombinerade tjänster och entreprenaduppdrag inom ett gemensamt avtal.

IFRS 16 Leasingavtal: IFRS 16 ersätter IAS 17 och tre tillhörande tolkningar. Det är resultatet av IASB:s långvariga projekt för att se över leasingredovisningen. Leasingavtal kommer att redovisas i balansräkningen som tillgång i form av en nyttjanderätt och som leasingskuld. IFRS 16 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2019 eller senare. Styrelse och VD har ännu inte helt bedömt effekterna av standarden och kan därför inte lämna kvantifierad information. För att bedöma effekten är koncernen i färd med att göra en översyn av leverantörsavtal inom entreprenadverksamheten för att bedöma huruvida det finns ytterligare avtal som nu blir leasingavtal enligt IFRS 16:s nya definition.

NB

M2 Asset Management AB
556559-3349

Klassificering

Förvaltning av överskottslikviditet klassificeras som en finansiell post och realisationsresultatet redovisas netto som finansiell intäkt eller kostnad. Realiserade värdeförändringar på andra långfristiga värdepappersinnehav redovisas som en finansiell intäkt eller kostnad och orealiserade förändringar redovisas som omvärdering av finansiella tillgångar som kan säljas via övrigt totalresultat.

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Indata för värdering till verkligt värde

Nivå 1 – Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som Bolaget har tillgång till vid värderingstidpunkten.

Nivå 2 – Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.

Nivå 3 – Indata på nivå 3 är icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

Konsolideringsprinciper

Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, ska potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas. Dotterföretag konsolideras enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventalförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser.

Dotterföretags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Intresseföretag

Intresseföretag är företag över vilka koncernen har ett betydande, men inte ett bestämmande, inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, vanligtvis genom andelsinnehav mellan 20 och 50 % av röstetalet. Från och med den tidpunkt som det betydande inflytandet erhålls redovisas andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens eget kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över- och undervärden. I årets resultat i koncernen redovisas som "Andel i intresseföretags resultat" koncernens andel i intresseföretagens resultat justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar och upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden. Dessa resultatandelar, minskade med erhållna utdelningar från intresseföretagen, utgör den huvudsakliga förändringen av det redovisade värdet på andelar i intresseföretag. Koncernens andel av övrigt totalresultat i intresseföretagen redovisas på en separat rad i koncernens övrigt totalresultat.

Eventuell skillnad vid förvärvet mellan anskaffningsvärdet för innehavet och ägarföretagets andel av det verkliga värdet netto av intresseföretagets identifierbara tillgångar och skulder redovisas enligt samma principer som vid förvärv av dotterföretag.

MB

M2 Asset Management AB

556559-3349

Joint ventures

Joint ventures är redovisningsmässigt de företag för vilka koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande, där koncernen har rätt till nettotillgångarna istället för direkt rätt till tillgångar och åtagande i skulder. Joint ventures konsolideras, i likhet med intresseföretag, enligt kapitalandelsmetoden.

Rörelseförvärv

Koncernredovisningen upprättas enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att anskaffningsvärdet på andelar i dotterföretag fördelas på identifierbara tillgångar och skulder vid förvärvet till verkliga värden. Det överskott som utgörs av skillnaden mellan anskaffningsvärdet för de förvärvade andelarna och nettot av verkliga värden på förvärvade identifierbara tillgångar och skulder redovisas som goodwill. Om anskaffningsvärdet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretagets nettotillgångar, redovisas skillnaden direkt i resultaträkningen. Resultat och övrigt totalresultat för dotterföretag som förvärvats eller avyttrats under året redovisas från det datum förvärvet alternativt avyttringen träder i kraft, enligt vad som är tillämpligt. Koncernen hänför totalresultatet för dotterföretagen till moderföretagets ägare och innehav utan bestämmande inflytande baserat på deras respektive ägarandelar.

Klassificering av förvärv och goodwill

Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier; förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Stor förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Vid rörelseförvärv utgår full uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde. När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Fastigheter och finansiella instrument är värderade till verkligt värde. Övriga poster har inte omvärderats. Goodwill uppkommer huvudsakligen genom att uppskjuten skatt beräknas enligt redovisningsmässiga regler och det värde uppskjuten skatt åsatts mellan parter vid transaktioner. Redovisningsmässigt beräknas uppskjuten skatt på skillnaden mellan verkliga värden och skattemässiga värden. Vid transaktioner värderas uppskjuten skatt vanligen baserat på sannolikheten att denna kommer att förfalla till betalning samt en tidsfaktor när eventuell betalning kommer att ske. Prövning av nedskrivningsbehov av goodwill görs årligen.

Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras mellanskillnaden linjärt över kontraktperioden.

MB

M2 Asset Management AB
556559-3349

Entreprenaduppdrag

Pågående entreprenaduppdrag redovisas i enlighet med IAS 11 Entreprenadavtal. Intäkter och kostnader redovisas i takt med att entreprenader genomförs. Denna princip benämns successiv vinstavräkning. Intäkter och kostnader redovisas i resultatet i förhållande till entreprenadens upparbetsgrad. Upparbetsgraden bestäms på basis av nedlagda projektkostnader i förhållande till den mot projektintäkten svarande projektkostnaden för hela entreprenaden. En förutsättning för successiv vinstavräkning är att utfallet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. På uppdrag där utfallet inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas en intäkt motsvarande nedlagda kostnader. Befarade förluster kostnadsförs så snart de är kända. I balansräkningen redovisas entreprenaduppdragen projekt för projekt antingen som Upparbetade men ej fakturerade Intäkter bland omsättningstillgångarna eller som Förskott från kund bland kortfristiga skulder. De projekt som har högre upparbetade intäkter än vad som fakturerats redovisas som tillgång medan de projekt som har fakturerats mer än upparbetade intäkter redovisas som skuld.

Övriga intäkter

Redovisningen av andra intäkter än intäkter från entreprenaduppdrag och projektutveckling, sker enligt IAS 18 Intäkter i takt med att arbetet utförs. Direkt hänförliga kostnader till sådana intäkter reducerar intäkten.

Projektutveckling

Intäkter avseende projektutveckling inklusive bostadsrättsprojekt, som uppstår som vinster på försäljning av bolag avräknas successivt i resultaträkningen. Detta enligt IAS 11 Entreprenadavtal, från kontraktstillfället till koncernens åtagande till tredje man har upphört. Bostadsrättsföreningen ses som en självständig juridisk person och försäljningen av mark och uppförandet av fastigheten sker enligt avtal med föreningen som motpart.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle.

Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda utgörs av lön, pensioner och andra ersättningar.

M2 Asset Management AB
556559-3349**Avgiftsbestämda pensionsplaner**

Samtliga förpliktelser avseende pensioner har klassificerats som avgiftsbestämda pensionsplaner och redovisas som en kostnad i resultatet när de uppstår, se vidare not 6. Pensionsplan i enlighet med ITP tillämpas.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hänförs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte: för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Vidare beaktas inte temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter.

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde. Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna som Bolaget, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Tillkommande utgifter som är värdehöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.



M2 Asset Management AB
556559-3349

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minus ackumulerade av- och nedskrivningar. Goodwill som uppstår vid förvärv av dotterföretag motsvarar det belopp som anskaffningsvärdet överstiger det verkliga värdet av nettotillgångarna vid förvärvstidpunkten. Goodwill värderas till anskaffningsvärde minus eventuella ackumulerade nedskrivningar. Goodwill fördelas till kassagenererande enheter och testas årligen för nedskrivningsbehov (se nedan). Avskrivning på goodwill sker inte.

Nedskrivningar

Vid varje rapporteringstillfälle görs en bedömning om det föreligger någon indikation på en värdeminskning avseende koncernens tillgångar. Om så är fallet fastställs dess återvinningsvärde för att en eventuell värdeminskning skall kunna fastställas. Avseende goodwill fastställs återvinningsvärdet årligen. Om det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för den enskilda tillgången, beräknar koncernen istället återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet tillgången hör till.

Återvinningsvärdet definieras som det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet definieras som nuvärdet på de framtida inbetalningar som tillgången genererar. Vid nuvärdesberäkningen används en kalkylränta före skatt som speglar den aktuella marknadsräntan och den risk som är hänförlig till tillgången. Om återvinningsvärdet för en tillgång fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet skrivs det redovisade värdet ned till återvinningsvärdet.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Fordon och entreprenadmaskiner	5 - 10 år
Övriga maskiner och inventarier	3 - 10 år

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar provas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Leasingavtal

Leasing klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal. Det finns även ett mindre antal leasingavtal där bolaget står som leasetagare och även dessa leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften kostnadsförs över löptiden med utgångspunkt från nyttjandet.

Koncernen har ett fåtal leasingavtal avseende främst fordon och kontorsinventarier. Dessa är av begränsat värde och har i sin helhet hanterats som operationella leasingavtal.

MB

M2 Asset Management AB

556559-3349

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens intäkter.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärdet minskat med eventuell nedskrivning.

Likvida medel och spärrkonto

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Beloppen på spärrkonto är medel som utgör säkerhet för återbetalning av lån eller för finansiering av investeringar i fastigheter och redovisas som övriga fordringar.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Avsättningar för framtida kostnader på grund av garantiåtaganden redovisas vid tidpunkten för försäljning, baserat på kalkyler, företagsledningens bedömning samt erfarenheter av liknande transaktioner.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar samt derivat och värdepapper. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt derivat och finansiella instrument. Bolaget tillämpar ej säkringsredovisning.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen exklusive transaktionskostnader. Redovisning sker därefter beroende av hur de har klassificerats enligt nedan.

Kategorin finansiella tillgångar består av två undergrupper: finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen samt låne- och kundfordringar. Kategorin finansiella skulder består av en undergrupp: finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

M2 Asset Management AB
556559-3349

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. Följande derivatinstrument förekommer; ränteswappar och räntetak.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Även av Rådet för finansiell rapporterings uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2, innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till IFRS.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andra långfristiga värdepappersinnehav redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Det redovisade värdet prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Anticiperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

M2 Asset Management AB
556559-3349

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet.

Förvaltningsfastigheter

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöden samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 14.

Entreprenaduppdrag

Genom successiv vinstavräkning baserad på projektets färdigställandegrad tas det redovisade resultatet i pågående entreprenadprojekt löpande fram. Detta kräver att projektets intäkter och kostnader beräknas på ett systematiskt sätt. För att detta ska fungera måste bra system för kalkylering, prognoser och projektuppföljning finnas. Analys avseende projektets slutliga utfall är en noggrann löpande kritisk prognosbedömning som påverkar resultatredovisningen under projektets gång. Slutligt resultat avseende projekt kan därmed riskera att avvika från successivt redovisat.

Bedömning av osäkra fordringar

Kundfordringar värderas till det kassaflöde som förväntas inflyta till företaget genom en detaljerad och objektiv genomgång av alla utestående belopp på balansdagen.

Uppskjuten skatt

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjligheten att sälja fastigheter via bolag och därmed på ett skatteeffektivt sätt, dels på tidsfaktorn.

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder samt med beaktande av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade på balansdagen. Temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat resultat eller skattemässigt resultat påverkas inte. Obeskattade reserver redovisas i moderbolaget inklusive skatt.

Uppskjutna skatteskulder som uppkommer efter förvärvstidpunkten redovisas till gällande skattesats. Uppskjutna skattefordringar som uppkommer efter förvärvstidpunkten redovisas i den utsträckning de bedöms kan komma att utnyttjas. Övriga upplysningar angående uppskjuten skatt finns i not 22.

MB

M2 Asset Management AB
556559-3349

Klassificering av förvärv

Redovisningsstandarden IFRS 3:s regler om klassificering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utgår från att en individuell bedömning måste göras av varje enskild transaktion. Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska baseras på följande kriterier: förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. M2 Gruppens bedömning har för samtliga genomförda förvärv inneburit att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv. När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baseras på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Uppskjuten skatt redovisas inte på initiala temporära skillnader vid tillgångsförvärv.

Om istället bedömningen skulle ha resulterat i klassificering som rörelseförvärv, skulle detta ha medfört att det initialt redovisade fastighetsvärdet skulle varit högre liksom uppskjuten skatteskuld och sannolikt också goodwill. Ingen effekt skulle vid förvärvsögonblicket ha uppstått på eget kapital.

Nedskrivningsprövning av goodwill och andelar i dotterföretag

Koncernen prövar varje år om något nedskrivningsbehov föreligger vad gäller goodwill eller andelar i dotterföretag. Återvinningsvärdet för de kassagenererande enheterna fastställs genom beräkning av nyttjandevärdet. Koncernmässig goodwill uppgår till 229 mkr. Beräkningen baserar sig på verksamhetens affärsplan och förväntade framtida kassaflöden för verksamheten. Diskonteringsfaktorn som används vid nuvärdeberäkningen av de förväntade framtida kassaflödena är de av koncernen fastställda vägda genomsnittliga kapitalkostnaderna (WACC). Årets genomgång har visat att det inte föreligger något nedskrivningsbehov. Se vidare not 12.

Tvister

Koncernen har diskussioner eller tvister med kunder eller partners från tid till annan om kommersiella villkor. I undantagsfall sker det i skiljedom eller annan juridisk instans. I vissa fall utvärderas de av externa juridiska ombud i samråd med interna resurser. Redovisningen återspeglar den samlade bedömning som är gjord från fall till fall.

Koncernen har en större specifik tvist avseende ett entreprenaduppdrag. Denna tvist har särskilt utvärderats av juridisk expertis och interna resurser i bolaget.

Företagsledningen har gjort den bästa bedömningen av möjligt utfall och tvisten har beaktats inom ramen för den successiva vinstavräkningen. Eftersom det är en pågående tvist kan dock verkligt utfall komma att avvika. Koncernen lämnar i övrigt inga uppgifter eftersom tvisten är pågående och att detta kan påverka utfall.

MB

M2 Asset Management AB
556559-3349

Not 3 Risk och känslighet

Fastighetsverksamheten

Bolagets fastighetsverksamhet är utsatt för olika risker och möjligheter. I all fastighetsförvaltning finns risk för avflyttningar. Vid omflyttningar av hyresgäster kan det uppstå kostnader för både anpassning för ny hyresgäst och vakansperioder. Fastighetsverksamheten finansieras av upplåning från banker och kreditinstitut. Som en följd av detta är M2 Gruppen exponerat för finans- och ränterisker. Värdeförändringar på M2 Gruppens fastigheter utgör en stor risk men också en stor möjlighet. Värdeförändringar påverkas av faktorer som t ex hur väl M2 Gruppen lyckas förädla och utveckla fastigheterna samt av avtals- och kundstruktur. Omvärldsförändringar påverkar också. Riskerna i M2 Gruppens fastighetsverksamhet begränsas av ett antal faktorer.

- 1) M2 Gruppen gör kreditbedömningar vid all nyuthyrning. Vissa hyresavtal kompletteras med borgen, deposition eller bankgaranti. Samtliga hyror betalas i förskott. Trots detta finns risken att hyresgäster inte fullgör sina förpliktelser. M2 Gruppen kundförluster är dock mycket låga och uppgick till 0,1% av totala hyresintäkter 2016.
- 2) Finansieringsrisken hanteras genom målsättningar rörande kapitalbindning och kreditvolymen gentemot motpart. Löptiderna för bolagets krediter är därför något kortare än önskat. Bolaget har en spridning av upplåning mellan flera kreditgivare vilket minskar finansieringsrisken.
- 3) M2 Gruppen har god kompetens inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Genom den lokala och kundnära organisationen skapas långsiktiga relationer med hyresgästerna och därigenom minskas risken för nya vakanser.

Entreprenadverksamheten

Kalkyler, antaganden, prisrisk och kalkylunderlag: Kompletta och korrekta kalkylunderlag på ett byggprojekt är en av de större riskerna för att ett byggprojekt skall bli lönsamt. I underlag för ett visst projekt görs antaganden om framtida inköp av både varor och tjänster som kan vara längre bort än ett år. Vissa inköp går att avtala i samband med projektets start medan andra sker långt senare. Det finns alltid en risk att vi inte kan handla upp till de priser vi beräknat vårt anbud på. En annan väsentlig risk är att leverantörer inte kan fullfölja sina åtaganden. Så långt det är möjligt strävar vi efter att minska risken genom utvärdering av och avtal med leverantörer i ett tidigt skede.

Legala risker: De legala riskerna är oftast knutna till vårt utförande. Många kontrakt har olika former av viten och bötesklausuler vid förseningar. Koncernen har en väsentlig tvist avseende ett entreprenaduppdrag, vilket närmre beskrivs i not 2.

Projektutveckling: Från att ett byggprojekt av utvecklingskaraktär initieras till slutförande löper lång tid, inte minst inom bostadssektorn. De förutsättningar som en gång låg till grund för ett projekt kan ha kommit att påverkas under löptiden. En annan risk i utvecklingsprojekt är att ha tecknat avtal med alla berörda parter. I vissa fall kommer avtal med hyresgäst före slutlig ägare av ett byggprojekt, ibland växer ett projekt fram utan att alla detaljer om utförandet är klart varför det ekonomiska utfallet inte blir helt tydligt förrän hela kedjan är avtalad. Vår långa erfarenhet i området samt goda processer minskar dessa risker.

MK

M2 Asset Management AB
556559-3349

Värdepappersverksamheten

Risker är en central del av bolagets värdepappersverksamhet då företagets investeringar innebär att kalkylerade risker tas i syfte att generera en hög avkastning. Målet är att erhålla så hög avkastning som möjligt med så begränsad risk som möjligt. Riskerna i koncernens investeringsverksamhet begränsas av ett antal faktorer.

1) M2 Gruppens enda mål är värdetillväxt för aktieägaren. Detta minskar risken för att behålla eller investera i portföljbolag där avkastningspotentialen relativt risken är låg.

2) M2 Gruppens investerar huvudsakligen i svenska noterade värdepapper. Företagsledningen är väl förtrogen med den svenska aktiemarknadens företag, dynamik och aktörer.

3) Koncernen skall ha en god underliggande riskspridning i sin aktieportfölj.

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Avtalade hyresintäkter visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller inom respektive intervall. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens värde på årsbasis.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Avtalade hyresintäkter inom ett år	95 217	81 112	825	1 025
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	64 677	78 545	603	405
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	20 072	15 004	0	0
Summa	179 966	174 661	1 428	1 430

Av hyresintäkter inom ett år avser 89 154 (80 671) tkr i koncernen och 567 (562) tkr i moderbolaget bostäder med en uppsägningstid på 3 månader.

Not 5 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

	Koncernen		Moderbolaget	
Fastighetskostnader	2016	2015	2016	2015
Drifts- och underhållskostnader	-94 479	-74 298	-2 056	-1 291
Fastighetsskatt	-7 828	-7 546	-91	-110
Avskrivningar inventarier	0	0	-103	-149
Summa	-102 307	-81 844	-2 250	-1 550

	Koncernen		Moderbolaget	
Central administration	2016	2015	2016	2015
Personalkostnader	-115 155	-59 022	-4 792	-4 393
Lokalkostnader	-18 874	-14 808	-867	-852
IT-kostnader	-346	-411	-40	-61
Reklamkostnader	-3 734	-2 665	0	-35
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-5 570	-3 153	-1 102	-1 252
Avskrivningar	-1 779	-2 169	0	0
Övriga externa kostnader	-40 879	-48 549	-221	-376
Summa	-186 337	-130 777	-7 022	-6 969

MB

M2 Asset Management AB
556559-3349

Kostnader produktion entreprenad	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Personalkostnader produktion	-134 363	-105 971	0	0
Material och underentreprenörer	-2 036 805	-1 534 573	0	0
Summa	-2 171 168	-1 640 544	0	0

Not 6 Ersättningar till anställda

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Löner	-150 337	-102 698	-2 888	-2 708
Sociala avgifter	-56 847	-47 748	-908	-840
Pensionskostnader	-20 895	-14 298	-665	-532
Summa	-228 079	-164 744	-4 461	-4 080

Några utestående pensionsförpliktelser finns inte och inga avgångsvederlag utöver lön under uppsägningstiden, som varierar mellan 3 och 12 månader, förekommer.

Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader

	Koncernen			
	2016		2015	
	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
Styrelse och verkställande direktör	-14 918	-4 770	-9 998	-7 352
(varav pensionskostnader)	(0)	(-2 958)	(0)	(-5 000)
Övriga anställda	-135 419	-72 972	-92 700	-54 694
Summa	-150 337	-77 742	-102 698	-62 046

	Moderbolaget			
	2016		2015	
	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
Styrelse och verkställande direktör	-570	-262	-570	-262
Övriga anställda	-2 318	-1 311	-2 138	-1 110
Summa	-2 888	-1 573	-2 708	-1 372

Medelantal anställda, andel kvinnor (%)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Medelantal anställda	217	192	5	5
Andel kvinnor	17%	12%	40%	40%

Könsfördelning i styrelse och företagsledning, andel kvinnor (%)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Styrelsen	25%	33%	0%	0%
VD och övriga ledande befattningshavare	11%	11%	100%	100%

M/

M2 Asset Management AB
556559-3349

Not 7 Uppllysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Grant Thornton Sweden AB				
revisionsuppdrag	2 552	1 740	445	302
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	189	51	4	4
skatterådgivning	203	132	140	77
övriga uppdrag	14	0	0	0
Summa	2 958	1 923	589	383

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2016	2015
Resultat från andelar i handels-/kommanditbolag	6 564	3 803
Resultat försäljning andelar i koncernföretag	0	21 339
Summa	6 564	25 142

Not 9 Finansiella intäkter/Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Ränteintäkter	11 441	6 907	3 182	3 074
Ränteintäkter, koncernföretag	0	0	9 478	8 577
Utdelning	63 278	45 136	2 519	2 374
Vinst försäljning värdepapper*	100 384	65 391	4 442	0
Realisationsresultat	2 325	680	0	0
Värdeförändringar kortfristiga placeringar	4 743	0	0	0
Övriga finansiella intäkter	2	7 819	219	0
Summa	182 173	125 933	19 840	14 025

* Posten består av nettoomsättning på 22 515 609 tkr (27 352 818) och kostnader för sålda värdepapper på 22 415 225 tkr (27 287 427).

Not 10 Finansiella kostnader/Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Räntekostnader	-54 376	-53 130	-4 111	-3 313
Räntekostnader, koncernföretag	0	0	-5 067	-6 914
Värdeförändringar kortfristiga placeringar	-15 452	-11 382	0	0
Realisationsresultat	0	0	-32 939	0
Övriga finansiella kostnader	-2 014	-1 293	-257	-706
Summa	-71 842	-65 805	-42 374	-10 933

MB

M2 Asset Management AB
556559-3349

Not 11 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Aktuell skatt				
- skatt på årets resultat	-636	-19 575	0	-8 331
Uppskjuten skatt				
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-53 027	-81 433	0	0
- avseende aktiverade underskottsavdrag	19 507	-4 585		
- avseende övriga kortfristiga placeringar	-1 043	644	0	0
- avseende finansiella derivat	0	-198	0	0
- avseende andra långfristiga VP-innehav	512	0	0	0
- avseende obeskattade reserver	5 573	0	0	0
- övrigt som ger uppskjuten skatt	-532	0	0	0
Summa	-29 646	-105 147	0	-8 331

Avstämning av redovisad skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Resultat före skatt	563 306	521 078	-20 110	75 564
Nominell skatt enligt gällande skattesats (22%)	-123 927	-114 637	4 424	-16 624
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-3 568	-231	-10 687	-1 343
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	43 134	12 794	5 998	9 590
Justering underskott och temporära skillnader hänförliga till tidigare år	0	-3 073	0	46
Skatteeffekt temporära skillnader fastigheter	53 027			
Skatteeffekt temporära skillnader	1 594	0	265	
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	116	0		
Övrigt	-22	0	0	0
Redovisad effektiv skatt	-29 646	-105 147	0	-8 331

Not 12 Goodwill

	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	229 317	219 414
Rörelseförvärv	0	9 903
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	229 317	229 317
Utgående redovisat värde	229 317	229 317

	Koncernen	
Goodwill uppdelad per kassagenererande enhet	2016-12-31	2015-12-31
Logistic Contractor HB	56 000	56 000
Wästbygg AB	173 317	173 317
Total goodwill	229 317	229 317

MB

M2 Asset Management AB
556559-3349

Prövning av nedskrivningsbehov för goodwill

Koncernens redovisade goodwill uppgår till 229 mkr (229). Enligt IFRS skrivs inte goodwill av utan värdet provas årligen i enlighet med IAS 36 eller oftare om bolaget bedömer att det finns anledning därtill. Inget nedskrivningsbehov har identifierats.

Metod för beräkning av återvinningsvärde

Goodwill fördelas på kassagenererande enheter, vilka i normalfallet sammanfaller med det förvärvade företaget eller i förekommande fall underkoncerner. I de fall då den förvärvade verksamheten integreras med annan verksamhet i en sådan omfattning, att det inte går att särskilja tillgångar och kassaflöden hänförliga till det förvärvade företaget, görs prövningen av goodwillvärden på mätbar högre nivå. Återvinningsvärdet beräknas utifrån individuellt bedömda kassaflöden för kommande tre år enligt budget och affärsplan, därefter med en generell tillväxt om 2 procent per år i oändlighet.

Viktiga variabler vid beräkning av nyttjandevärde

Följande variabler är väsentliga och gemensamma för samtliga kassagenererande enheter vid beräkningar av nyttjandevärdet;

Omsättning: Verksamhetens historiska utveckling och förväntad konjunktur och marknadsutveckling.

Rörelsemarginal: Historisk lönsamhetsnivå och effektivitet/kostnadsutveckling för verksamheten.

Rörelsekapitalbehov: Bedömning utifrån nivån på rörelsekapitalet återspeglar verksamhetens behov för prognosperioderna.

Investeringsbehov: Verksamheternas investeringsbehov bedöms utifrån de investeringar som krävs för att uppnå prognostiserade kassaflöden.

Skattebelastning: Skattesatsen i prognoserna baseras på förväntad skattesituation i Sverige.

Diskonteringsränta: Diskontering till nuvärde sker med en vägd kapitalkostnad mellan verklig ränta och avkastningskrav på eget kapital. Diskonteringsräntan (WACC) var cirka 9 procent (8). Beräkningen visar att återvinningsvärdet överstiger det redovisade värdet med god marginal. Även om kassaflödestillväxten halveras eller underliggande marknadsränta dubblas försvarar det den redovisade goodwillposten. I återvinningsvärdet tas också hänsyn till rätten till varumärken.

Not 13 Övriga immateriella tillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 000	14 400	0	0
Inköp	966	0	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-200	0	0
Omklassificeringar	0	-9 200	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 966	5 000	0	0
Utgående planenligt restvärde	5 966	5 000	0	0

Övriga immateriella tillgångar utgörs främst av projekträttigheter

Not 14 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
Ingående verkligt värde	2 049 434	1 881 166
Förvärv av fastigheter	231 062	76 934
Investeringar i fastigheter	48 521	91 629
Försäljning av fastigheter	0	-143 000
Värdeförändringar	185 777	142 705
Summa	2 514 794	2 049 434

MH

M2 Asset Management AB
556559-3349

Värdering av fastighetsinnehav

Per 2015-10-01 värderades samtliga fastigheter i koncernen av en extern värderare. Per 2016-12-31 har 23% av förvaltningsfastigheterna (motsvarande 39% av totalt verkligt värde) värderats externt. Övriga fastigheter har värderats internt utifrån samma värderingsmetod som beskrivs nedan.

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde-metoden och samtliga har värderats enligt värderingshierarki 3. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier.

Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, det vill säga prognoser baserade på framtida kassaflöden. Fastigheternas avkastningsnivå har bestämts utifrån deras unika risk samt gjorda transaktioner på respektive stad enligt ortsprismetoden. Förändringarna under perioden i de icke observerbara indata som tillämpas vid värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, genomförda eller planerade transaktioner samt information från externa värderare.

Sammanfattning värderingsantaganden	2016-12-31
Kalkylperiod	10 år
Direktavkastning för bedömning av restvärde	3,0 - 9,2 %
Kalkyl-/ diskonteringsränta	6,5 - 8,0 %
Långsiktig vakans	1,0 - 10,0 %
Inflation	2,0% (Riksbankens inflationsmål)

Värderingsmodell

Hyresinbetalningar (+)

Driftsutbetalningar (-)

Driftsöverskott (Σ)

Investeringar (-)

Fastighetens kassaflöde (Σ)

Beräkning av fastighetens verkliga värde

- Fastighetens kassaflöde diskonteras till nuvärde varje år med kalkylräntan/diskonteringsräntan.
- Fastighetens restvärde bedöms genom evighetskapitalisering varvid direktavkastningskravet används. Därefter diskonteras restvärdet till nuvärde med kalkylräntan.
- Värdet av eventuella byggrätter och obebyggd mark adderas till nuvärdet.

Värderingsunderlag

Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån det material som finns tillgängligt på fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. Värderingarna har beaktat den bästa och maximala användningen av fastigheterna.

Hyresinbetalningar

De aktuella hyreskontrakten, samt kända uthyrningar och avflyttningar, utgör grunden för en bedömning av fastighetens hyresinbetalningar. Bolaget har gjort en individuell bedömning av marknadshyran för dels de vakanta ytorna, dels de uthyrda ytorna vid kontraktstidens utgång.

MA

M2 Asset Management AB
556559-3349

Driftutbetalningarna

Driftutbetalningarna består av utbetalningar för fastighetens normala drift inklusive fastighetsskatt, reparation och underhåll, tomträttsavgälder samt fastighetsadministration. Bedömningen av driftutbetalningar är baserad på fastigheternas budgetar och utfall under de år som Bolaget har ägt fastigheterna samt erfarenheter från jämförbara objekt. Fastighetens underhållsnivå bedöms utifrån aktuellt skick, pågående och budgeterade underhållsåtgärder samt en bedömning av framtida underhållsbehov.

Investeringsbehov

Fastighetens investeringsbehov bedöms utifrån fastighetens skick. Vid stora vakanser i fastigheten ökar oftast behovet av investeringar.

Direktavkastningskrav och kalkylränta

Fastigheternas direktavkastningskrav har bedömts med utgångspunkt från varje fastighets unika risk och kan delas upp i två delar, en generell marknadsrisk och en specifik fastighetsrisk. Marknadsrisken är kopplad till den allmänna ekonomiska utvecklingen och påverkas bland annat av investerarnas prioritering mellan olika tillgångsslag och finansieringsmöjligheter. Den specifika fastighetsrisken påverkas av fastigheternas läge, typ av fastighet, yteffektivitet, standarden på lokalerna, kvaliteten på installationerna, tomträtt, typ av hyresgäst och kontraktens beskaffenhet. Ur ett teoretiskt resonemang åsätts kalkylräntan genom att en riskfri realränta adderas med inflationsförväntningar samt en riskfaktor. Kalkylräntan bedöms för varje enskild fastighet.

Restvärde

Restvärdet utgörs av driftöverskottet under återstående ekonomisk livslängd, vilket baseras på året efter sista kalkylåret. Restvärdesberäkningen görs för varje fastighet genom evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftöverskottet och det bedömda marknadsmässiga avkastningskravet för respektive fastighet. Avkastningskravet består av den riskfria räntan samt varje fastighets unika risk. Fastigheternas unika risk är bedömd utifrån de externa värderarnas marknadsdatabaser, erfarenheter och gjorda transaktioner enligt ortsprismetoden på respektive marknad. Kalkylräntan/diskonteringsräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

Byggrätter och tomtmark

På de fastigheter där det finns outnyttjade byggrätter och tomtmark värderas dessa utifrån ortsprismetoden alternativt ett nuvärde från det uppskattade marknadsvärdet vid exploateringen av byggrätterna och tomtmarken.

Känslighetsanalys

En fastighetsvärdering är en uppskattning av värdet som en investerare är villig att betala för fastigheten vid en given tidpunkt. Värderingen är gjord utifrån vedertagna modeller och vissa antaganden om olika parametrar. Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall anges i fastighetsvärderingarna och ligger i en normal marknad på +/- 5–10 procent. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5-10 procent påverkar Koncernens fastighetsvärde med +/- 125 740 - 251 479 tkr.

MB

M2 Asset Management AB
556559-3349

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	19 581	16 908	1 176	1 138
Inköp	6 340	2 673	0	38
Försäljningar/utrangeringar	-2 272	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 649	19 581	1 176	1 176
Ingående avskrivningar enligt plan	-12 023	-9 647	-696	-552
Försäljningar/utrangeringar	1 262	0	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-1 779	-2 376	-137	-144
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-12 540	-12 023	-833	-696
Utgående planenligt restvärde	11 109	7 558	343	480

Not 16 Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	810 552	417 580	533 245	293 670
Förvärv	38 465	239 575	64 206	239 575
Andelar i intresseföretags resultat	195 717	171 645	0	0
Utdelning	-23 020	-18 248	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 021 714	810 552	597 451	533 245
Utgående redovisat värde	1 021 714	810 552	597 451	533 245

Företagets namn	Org.nr	Säte	Koncernen	
			Kapitalandel i procent *	Redovisat värde
Kloster Invest AB	556667-7125	Stockholm	50,0%	500
Initia Property Partners AB	556805-9702	Stockholm	50,0%	25
Corem Property Group AB (publ)	556463-9440	Stockholm	23,2%	705 550
A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ)	559004-3641	Stockholm	22,9%	315 639
				1 021 714

Företagets namn	Org.nr	Säte	Moderbolaget	
			Kapitalandel i procent *	Redovisat värde
Kloster Invest AB	556667-7125	Stockholm	50,0%	500
Initia Property Partners AB	556805-9702	Stockholm	50,0%	25
Corem Property Group AB (publ)	556463-9440	Stockholm	19,9%	318 937
A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ)	559004-3641	Stockholm	22,9%	277 989
				597 451

* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

MP

M2 Asset Management AB
556559-3349

Corem Property Group AB (publ)

I moderbolaget redovisas innehavet som Andelar i intresseföretag. Corem är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter i mellersta och södra Sverige samt i Danmark och Corems stam- och preferensaktier är noterade på Nasdaq Stockholm, Midcap.

Utdelningar redvisas i moderbolaget under Ränteintäkter och liknande resultatposter medan de elimineras i koncernredovisningen.

Baserat på börskursen per 31 december 2016 uppgick marknadsvärdet på M2 Asset Management ABs aktieinnehav i Corem Property Group AB (publ) till 649 mkr (469), vilket överstiger bokfört värde med 330 mkr (176).

Finansiell information i sammandrag Corem Property Group AB (publ)

Corem upprättar sin årsredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards, IFRS.

Mkr	2016	2015
Driftsöverskott	574	481
Förvaltningsresultat	276	201
Värdetförändringar fastigheter	498	265
Värdetförändringar derivat	-101	114
Periodens totalresultat	919	793
Förvaltningsfastigheter	10 667	7 776
Övriga tillgångar	1 451	1 594
Tillgångar	12 118	9 370
Eget kapital	3 671	3 011
Långfristiga skulder	5 836	5 240
Kortfristiga skulder	2 611	1 119
Eget kapital och skulder	12 118	9 370

A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ)

I moderbolaget redovisas innehavet som Andelar i intresseföretag. Agora bildades 2015 och är ett fastighetsbolag med fokus på ägande och förvaltning av detaljhandelsfastigheter i större svenska orter. Agoras stam och preferensaktier är noterade på Nasdaq First North.

Utdelningar redvisas i moderbolaget under Ränteintäkter och liknande resultatposter medan de elimineras i koncernredovisningen.

Baserat på börskursen per 31 december 2016 uppgick marknadsvärdet på M2 Asset Management ABs aktieinnehav i A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ) till 234 mkr (216), vilket understiger bokfört värde med -43 mkr (-24).

M&B

M2 Asset Management AB
556559-3349

Finansiell information i sammandrag A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ)

Agora upprättar sin årsredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards, IFRS.

Mkr	2016	2015
Driftsöverskott	150	78
Förvaltningsresultat	49	20
Värdeförändringar fastigheter	67	91
Periodens totalresultat	92	80
Förvaltningsfastigheter	4 339	3 419
Övriga tillgångar	165	122
Tillgångar	4 504	3 541
Eget kapital	1 390	1 149
Långfristiga skulder	2 966	2 257
Kortfristiga skulder	148	135
Eget kapital och skulder	4 504	3 541

Not 17 Finansiella tillgångar som kan säljas/Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 888 486	1 324 973	81 877	79 018
Förvärv	420 303	75 206	0	2 859
Försäljningar	-14 175	-1 000	-47 111	0
Värdeförändringar	132 982	489 307	-	-
Ingående nedskrivningar	-	-	-20 467	-20 467
Utgående redovisat värde	2 427 596	1 888 486	14 299	61 410

MH

M2 Asset Management AB
556559-3349

Företagets namn	Org.nr	Säte	Koncernen	
			Antal andelar	Redovisat värde
Beyond the Velvet Rope AB	556992-6925	Stockholm	3 379	4 266
Confidence International AB	556291-7442	Stockholm	4 699 939	5 170
Devyser Holdning AB	556669-7834	Stockholm	4 180	5 660
Firm Factory AB	556587-0671	Stockholm	13 425	585
Footway Group AB	556818-4047	Stockholm	8 465 583	77 562
Genova Property Group AB	556864-8116	Stockholm	179 634	20 972
Index Pharmaceuticals AB	556704-5140	Stockholm	9 450	9
Klövern AB	556482-5833	Stockholm	102 323 174	1 115 565
Lavin AB	556770-3995	Vaxholm	449	2 910
Nanexa AB	556833-0285	Uppsala	1 061 516	9 235
Navigation Dynamics AB	559014-9117	Stockholm	225	675
Odd Molly International AB	556627-6241	Stockholm	1 187 486	54 506
PFG Group AB	556837-8425	Stockholm	1 196 124	1 196
AB Sagax	556520-0028	Stockholm	14 159 198	1 120 485
Singbox AB	556736-1406	Stockholm	19 461	19
Spotify AB	556703-7485	Stockholm	-	1 575
B3IT Management	556606-3300	Stockholm	10 800	853
Andelar i Bostadsrättsföreningar				6 353
				2 427 596

Av finansiella tillgångar som kan säljas klassificeras 2 332 739 tkr (1 791 480) som finansiella tillgångar kategori 1 och 94 857 tkr (97 006) som finansiella tillgångar kategori 2.

Företagets namn	Org.nr	Säte	Moderbolaget	
			Antal andelar	Redovisat värde
Devyser Holdning AB	556669-7834	Stockholm	4 180	5 660
Confidence International AB	556291-7442	Stockholm	4 699 939	2 198
AB Sagax	556520-0028	Stockholm	3 053	88
Andelar i Bostadsrättsföreningar				6 353
				14 299

NK

M2 Asset Management AB
556559-3349

Not 19 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Kundfordringar brutto	274 915	223 616	175	544
Avsättning för osäkra kundfordringar	-912	-1 442	-175	-544
Utgående redovisat värde	274 003	222 174	0	0
Åldersfördelade kundfordringar				
Ej förfallna kundfordringar	208 649	164 070	1	15
Förfallna 0 - 30 dagar	4 606	21 011	0	0
Förfallna 31 - 90 dagar	728	1 192	0	80
Förfallna 91 - 180 dagar	6 137	242	0	121
Förfallna 180 <	54 795	37 101	174	328
Summa ej nedskrivna kundfordringar	274 915	223 616	175	544
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	-912	-1 442	-175	-544
Summa kundfordringar	274 003	222 174	0	0

Huvuddelen av förfallna kundfordringar mer än 180 dagar avser tidigare omnämnd tvist, se not 2. I beloppet ingår utgående moms.

Not 20 Kortfristiga placeringar

	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
Ingående verkligt värde	152 264	178 653
Förvärv	9 635 965	4 863 313
Försäljning	-9 560 018	-4 886 095
Värdeförändringar	4 743	-3 607
Summa	232 954	152 264
	2016-12-31	2015-12-31
Noterade aktier och andelar	232 947	137 255
Övriga kortfristiga placeringar som innehas för handel	7	15 009
Summa	232 954	152 264

2016-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Ingående verkligt värde	0	0	152 264
Förvärv	0	0	9 635 965
Försäljning	0	0	-9 560 018
Värdeförändringar	0	0	4 743
Summa	0	0	232 954
2015-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Ingående verkligt värde	0	0	178 653
Förvärv	0	0	4 863 313
Försäljning	0	0	-4 886 095
Värdeförändringar	0	0	-3 607
Summa	0	0	152 264

MB

M2 Asset Management AB
556559-3349

	Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31
Ingående verkligt värde	30 313	15 041
Förvärv	23 918	15 310
Försäljning	-30 310	-38
Summa	23 921	30 313

	2016-12-31	2015-12-31
Noterade aktier och andelar	23 919	15 310
Övriga kortfristiga placeringar	2	15 003
Summa	23 921	30 313

Not 21 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Kassa och bank	242 740	180 833	29 576	9 446
Summa	242 740	180 833	29 576	9 446

Not 22 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-23 656	-4 150	0	0
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	257 722	206 055	12 567	12 567
- avseende långfristiga värdepappersinnehav	323 355	293 587	0	0
- avseende övriga kortfristiga placeringar	4 263	2 243	0	0
- avseende övriga poster	3 512	9 085	0	0
Summa	565 196	506 820	12 567	12 567

Not 23 Övriga avsättningar

	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
Garantikostnader	17 868	8 040
Övriga avsättningar	0	11 901
Summa	17 868	19 941
	2016-12-31	2015-12-31
Ingående saldo	19 941	14 671
Nya avsättningar	38 012	14 646
Ianspråktaget belopp	-38 322	-9 376
Återfört utnyttjat belopp	-1 763	0
Summa	17 868	19 941

N/A

M2 Asset Management AB
556559-3349

Not 24 Räntebärande skulder

	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 450 144	1 262 058
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	572 082	223 165
Utnyttjade checkkrediter	30 020	45 623
Summa	2 052 246	1 530 846
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	1 139 553	1 011 746
Summa	1 139 553	1 011 746

Not 25 Långfristiga skulder fördelade på förfallotidpunkter

	Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	0	0
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	724 880	664 898
Summa	724 880	664 898

Not 26 Finansiella risker och finanspolicy

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. Bolaget utsätts framför allt för likviditetsrisk, finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats och beslutats av styrelsen. Finanspolicyen bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten.

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. I samband med kvartalsrapportering upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras i aggregerad form. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital.

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader. För att hantera den risken finns i finanspolicyen regler beträffande spridningen av kapitalbindning för kreditstocken samt storleken på utnyttjade låneramar och placeringar.

MD

M2 Asset Management AB
556559-3349**Ränterisk**

Ränterisk kan dels bestå av förändring i verkligt värde till följd av förändringar i räntor eller aktiekurser – prisrisk, dels förändringar i kassaflöde – kassaflödesrisk. Räntebindningstiden är en viktig faktor som påverkar ränterisken. Långa räntebindningar innebär högre prisrisk och korta räntebindningstider innebär högre kassaflödesrisk.

En förändring av marknadsräntan med 1 procent motsvarar en resultatpåverkan med ca 18 mkr för den genomsnittliga låneportföljen under året. Den vägda genomsnittliga effektiva räntesatsen på lån under året var 3,0 procent (3,4).

Kreditrisk

Med kreditrisk menas risken att en motpart eller emittent inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot Bolaget. Bolaget är exponerad för kreditrisk i den mån överskottslikviditet ska placeras och genom sitt innehav av derivatinstrument i form av räntetak och ränteswappar. I syfte att begränsa kreditrisken vid placeringar innehåller finanspolicyn ett särskilt motpartsreglemente där maximal kreditexponering för olika motparter anges. Maximal kreditrisk uppgår till 3 728 244 tkr (2 938 485).

Covenants och risktagande

Bolagets finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kreditavtalen med banker och kreditinstitut finns det ofta fastlagda gränsvärden, så kallade covenants, för just de tre nyckeltalen. Koncernens egna mål stämmer väl med bankernas krav. För 2016 uppfyller koncernen samtliga mål och krav med god marginal förutom avseende entreprenadverksamheten genom Wästbygg. En effekt av de negativa avvikelserna i de två bostadsprojekt inom entreprenadverksamheten som redogjorts för i förvaltningsberättelsen är att koncernen vid utgången av året inte uppfyller samtliga de nyckeltalsvillkor som framgår av låneavtalet med långivaren. Styrelsen har av långivaren fått en waiver innebärande att stipulerade krav inte ska gälla för rapporttidpunkt Q3 2016, Q4 2016 och Q1 2017, gällande Räntetäckningsgraden och Soliditeten. Utifrån befintlig orderstock vid utgången av 2016, och den budget som är lagd för 2017, bedöms dessa krav därefter åter kunna uppfyllas. 

M2 Asset Management AB
556559-3349

Verkligt värde på finansiella instrument

	2016			
Koncernen	Finansiella intäkter	Finansiella kostnader	Värde- förändringar	Summa
Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
Andra långfristiga värdepappersinnehav	63 278	0	0	63 278
Kortfristiga placeringar som innehas för handel	4 743	0	0	4 743
Övriga poster	2	-2 014	0	-2 012
Summa	68 023	-2 014	0	66 009
Finansiella tillgångar som kan säljas				
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0	0	132 982	132 982
Summa	0	0	132 982	132 982
Låne- och kundfordringar				
Kortfristiga placeringar som innehas för handel	102 709	-15 452	0	87 257
Likvida medel	11 441	0	0	11 441
Summa	114 150	-15 452	0	98 698
Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Skulder till kreditinstitut	0	-54 376	0	-54 376
Summa	0	-54 376	0	-54 376

	2015			
Koncernen	Finansiella intäkter	Finansiella kostnader	Värde- förändringar	Summa
Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
Andra långfristiga värdepappersinnehav	45 136	0	0	45 136
Derivat	0	0	901	901
Övriga poster	7 819	-1 293	0	6 526
Summa	52 955	-1 293	901	52 563
Finansiella tillgångar som kan säljas				
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0	0	489 307	489 307
Summa	0	0	489 307	489 307
Låne- och kundfordringar				
Kortfristiga placeringar som innehas för handel	66 071	-11 382	0	54 689
Likvida medel	6 907	0	0	6 907
Summa	72 978	-11 382	0	61 596
Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Skulder till kreditinstitut	0	-53 130	0	-53 130
Summa	0	-53 130	0	-53 130

NH

M2 Asset Management AB
556559-3349

Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder

Koncernen	2016			
	Finansiella tillgångar som kan säljas	Finansiella tillgångar/skul- der värderade till verkligt värde via resultaträkning en	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffn värde
Tillgångar				
Andra långfristiga värdepappersinnehav	2 427 596	0	0	0
Långfristiga fordringar	0	0	259 823	0
Kundfordringar	0	0	274 003	0
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	0	0	38 245	0
Övriga fordringar	0	0	252 883	0
Kortfristiga placeringar som innehas för handel	0	232 954	0	0
Likvida medel	0	0	242 740	0
Summa	2 427 596	232 954	1 067 694	0
Skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	0	0	0	1 635 993
Kortfristiga räntebärande skulder	0	0	0	602 102
Leverantörsskulder	0	0	0	324 614
Övriga skulder	0	0	0	757 887
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0	0	122 750
Summa	0	0	0	3 443 346

M2 Asset Management AB
556559-3349

2015				
Koncernen	Finansiella tillgångar som kan säljas	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffn värde
Tillgångar				
Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 888 486	0	0	0
Långfristiga fordringar	0	0	236 296	0
Kundfordringar	0	0	222 174	0
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	0	0	11 965	0
Övriga fordringar	0	0	246 467	0
Kortfristiga placeringar som innehas för handel	0	152 264	0	0
Likvida medel	0	0	180 833	0
Summa	1 888 486	152 264	897 735	0
Skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	0	0	0	1 434 035
Kortfristiga räntebärande skulder	0	0	0	268 788
Leverantörsskulder	0	0	0	227 331
Övriga skulder	0	0	0	403 105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0	0	100 208
Summa	0	0	0	2 433 467

Tabellerna ovan visar verkliga värden, vilka sammanfaller med redovisade värden.

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Förskottsbetalda hyror	25 267	23 615	163	123
Upplupna fastighetskostnader	5 839	6 035	668	638
Upplupna kostnader byggprojekt	16 000	25 718	0	0
Upplupna personalkostnader	49 256	35 244	398	324
Upplupna räntekostnader	2 954	4 273	443	431
Övriga poster	23 434	5 323	0	0
Summa	122 750	100 208	1 672	1 516

N/A

M2 Asset Management AB
556559-3349

Not 28 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	1 437 758	1 248 200	16 050	16 050
Företagsinteckningar	75 000	75 000	0	0
Pantsatta aktier och andelar i andra företag	1 217 968	878 007	2 286	49 397
Pantsatta aktier i koncernföretag	0	0	337 407	188 368
Pantsatta aktier i intresseföretag	509 676	483 444	509 676	457 720
Pantsatta lager värdepapper	138 741	114 157	0	0
Pantsatta kortfristiga placeringar	4 921	15 313	4 921	15 313
Pantsatta bankmedel	20 504	51 194	15 829	37 076
Ställda säkerheter till förmån för koncernföretag	150 000	106 444	60 000	0
Summa	3 554 568	2 971 759	946 169	763 924

Säkerheterna är främst ställda för banklån och utnyttjade krediter. I låneavtal kan covenants finnas avseende räntetäckningsgrad och lånevolym i förhållande till verkligt värde. Se not 26.

Not 29 Ansvarsförbindelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ansvar för kommanditbolagets skulder	0	0	163 884	259 359
Övriga poster	24 000	0	0	0
Summa	24 000	0	163 884	259 359

Not 30 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2016	2015
Resultat vid försäljning av andelar i koncernföretag	0	21 339
Resultat från andelar i handels-/kommanditbolag	6 564	3 803
Summa	6 564	25 142

Not 31 Resultat från andelar i intresseföretag

	Moderbolaget	
	2016	2015
Utdelning på andelar i intresseföretag	26 906	16 210
Summa	26 906	16 210

Not 32 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Moderbolaget	
	2016	2015
Realisationsresultat	0	680
Nedskrivningar	-15 452	0
Summa	-15 452	680

MB

M2 Asset Management AB
556559-3349

Not 33 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2016	2015
Avsättning till periodiseringsfond	0	-12 623
Erhållna koncernbidrag	21 486	87 489
Lämnade koncernbidrag	-30 124	-37 934
Summa	-8 638	36 932

Not 34 Byggnader och mark

	Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	11 005	11 005
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 005	11 005
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 038	-1 856
Årets avskrivningar enligt plan	-94	-182
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-2 132	-2 038
Ingående uppskrivningar	755	766
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-9	-11
Utgående ackumulerade uppskrivningar	746	755
Utgående redovisat värde byggnader	9 619	9 722
Utgående redovisat värde byggnader och mark	9 619	9 722

Not 35 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	811 278	832 268
Förvärv	24 455	2 044
Resultatandel i handels- och kommanditbolag	6 564	3 803
Insättning/uttag i kommanditbolag	-6 630	-12 527
Försäljningar/Avyttringar	0	-14 310
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	835 667	811 278
Ingående uppskrivningar	55 500	55 500
Utgående ackumulerade uppskrivningar	55 500	55 500
Ingående nedskrivningar	-49 435	-49 435
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-49 435	-49 435
Utgående redovisat värde	841 732	817 343

NB

M2 Asset Management AB
556559-3349

Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent*	Redovisat värde
AB Stockholm Sjöbotten AB	556720-6452	Stockholm	100,0%	37 675
KB Bäverholmen	969646-0121	Stockholm	99% **	23 307
KB Duvholmen Fastighet	969646-0220	Stockholm	99% **	99 775
KB Holmberget	969645-9982	Stockholm	99% **	41 799
KB Holmborgen	969646-0774	Stockholm	99% **	23 422
M2 Capital Management AB	556575-4271	Stockholm	100,0%	25 293
M2 Forum AB	556624-2466	Stockholm	100,0%	11 610
Fastighets AB Miklaholt	559090-2216	Stockholm	100,0%	22 809
M2 Förvaltning AB	556558-9685	Stockholm	100,0%	4 093
M2 Gruppen AB	556586-2199	Stockholm	100,0%	221 474
M2 Gruppen Fastigheter AB	556948-4420	Stockholm	100,0%	50
M2 Commercial AB	556948-4412	Stockholm	100,0%	-
M2 Gruppen i Enköping AB	556710-5902	Stockholm	100,0%	54 741
M2 Gruppen i Gävle AB	556710-5910	Stockholm	100,0%	126 795
M2 Gruppen i Stockholm AB	556367-0057	Stockholm	100,0%	47 358
M2 Gruppen i Söderhamn AB	556716-4099	Stockholm	100,0%	5 943
M2 Gruppen i Södertälje Hold. AB	556717-0054	Stockholm	100,0%	57 283
M2 Gruppen Bostäder AB	556717-0062	Stockholm	100,0%	-
M2 Gruppen i Södertälje AB	556564-9828	Stockholm	100,0%	-
M2 Gävle Centrum AB	556578-7008	Stockholm	100,0%	32 211
Bright Home Sweden AB	556611-9177	Stockholm	100,0%	-
M2 Gruppen Brödatorget KB	916585-7682	Stockholm	100,0%	-
M2 Gruppen Gävle Norr KB	969668-4787	Stockholm	100,0%	-
M2 Holding AB	556878-5520	Stockholm	100,0%	2 050
Wästbyggruppen AB	556878-5538	Borås	85,0%	-
Wästbygg AB	556083-0829	Borås	100,0%	-
Logistic Contractor AB	556938-6963	Göteborg	100,0%	-
Logistic Contractor Entreprenad AB	559088-4275	Göteborg	100,0%	-
HB Logistic Contractor i Göteborg	969700-2211	Göteborg	99,9%	-
LC Development AB	556949-0674	Göteborg	100,0%	-
Logistic Contractor AS	915 448 879	Norge	100,0%	-
Logistic Contractor Danmark A/S	36 940 255	Danmark	100,0%	-
Wästbygg Projektutveckling AB	556943-4847	Borås	100,0%	-
Wästbygg Proj. utv. Stockholm AB	556943-4870	Stockholm	70,0%	-
Wästbygg Proj. utv. Sverige AB	556948-7563	Borås	100,0%	-
M2 Residential AB	556569-9385	Stockholm	100,0%	2 000
Suburban Properties Stockholm AB	556983-7494	Stockholm	88,0%	2 044
				841 732

* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

** Dotterföretaget M2 Residential AB äger resterande 1% i respektive kommanditbolag.

Not 36 Andra långfristiga fordringar

	Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	221 267	205 267
Tillkommande poster	0	16 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	221 267	221 267
Ingående nedskrivningar	-1 667	-1 667
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 667	-1 667
Utgående redovisat värde	219 600	219 600

NF

M2 Asset Management AB
556559-3349

Not 37 Obeskattade reserver

	Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31
Periodiseringsfond tax 2016	12 623	12 623
Summa	12 623	12 623

Not 38 Kassaflödesanalys - Förvärv och försäljning av dotterföretag

Koncern

I januari 2016 slutreglerades avyttringen av Butiksfastigheter i Falköping AB, Butiksfastigheter i Nässjö AB, M2 Gruppen i Sundsvall AB och Norra Missionen i Tranås AB som avyttrades som en del av förvärvet av intresseföretaget A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ).

Slutreglering av avyttrade fastigheter 2015	-3 658
Totalt kassaflöde avseende avyttring av dotterbolag	-3 658

Moderbolaget

I januari 2016 slutreglerades avyttringen av Butiksfastigheter i Falköping AB, Butiksfastigheter i Nässjö AB, M2 Gruppen i Sundsvall AB och Norra Missionen i Tranås AB som avyttrades som en del av förvärvet av intresseföretaget A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ).

Slutreglering av avyttrade fastigheter 2015	-3 658
Totalt kassaflöde avseende försäljning av dotterbolag	-3 658

Not 39 Närstående

Moderbolaget har närståendetransaktioner med sina direkta och indirekta innehav av dotterföretag vilka framgår av not 35. M2 Asset Management AB:s enda ägare är Rutger Arnhult som tillika är ägare till Arnia Holding koncernen samt styrelseledamot i Corem Property Group och styrelseledamot och VD i Klöver i vilka bolag koncernen samt Rutger Arnhult, via Arnia Holding koncernen, har betydande aktieinnehav. Corem och Klöver ingår i gruppen av närstående företag men är inte koncernföretag sammanhängande med M2 Asset Management.

Koncernen har fordringar och skulder gentemot Arnia-koncernen vilka ingår i koncernens finansiella rapporter. Koncernen har under året tillhandahållit entreprenadtjänster till Corem och Klöver och har under året förhyrt lokaler från Klöver. Koncernen har även under året tillhandahållit administrativa tjänster till Arnia Holding samt köpt in motsvarande tjänster från Arnia Holding.

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Transaktioner med närstående parter 2016 (Tkr):

Motpart	Intäkter	Inköp	Fordringar	Skulder
Arnia	226	159	186 196	104 408
Corem	183 184	-	15 853	-
Klöver	196 830	2 035	805	2 704

NB

M2 Asset Management AB
556559-3349

Not 40 Händelser efter balansdagen

I mars 2017 tecknade M2 Gruppen avtal om att förvärva samtliga aktier i Cod F-öarna AB som äger fastigheten Stockholm Färöarna 1 i Kista. Tillträdesdatum är 30 juni 2017.

Två delägare i Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB, med ett ägarinnehav om 30 %, har den 12 april 2017 sålt sina andelar till koncernbolaget Wästbygg Projektutveckling AB. Efter det datumet finns inga övriga delägare i något av Wästbygg Gruppens koncernbolag, utöver M2 Holding AB och Fino Förvaltning AB.

Not 41 Definitioner nyckeltal

Räntetäckningsgrad

Koncernens resultat efter finansiella intäkter och kostnader exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder efter avdrag på noterade aktieinnehav samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Justerad soliditet (%)

Eget kapital justerat för värdet på derivat inklusive uppskjuten skatt samt uppskjuten skatteskuld överstigande 5 procent av skillnaden mellan skattemässigt värde och verkligt värde på fastigheterna i relation till balansomslutningen.

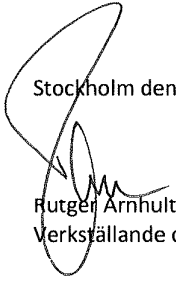
Avkastning på eget kapital

Årets förändring av eget kapital i procent av eget kapital vid periodens ingång.

Avkastning på totalt kapital

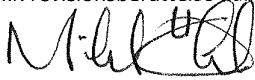
Årets förändring av balansomslutning i procent av balansomslutning vid periodens ingång.

Stockholm den 31 maj 2017



Rutger Arnhult
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 maj 2017



Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i M2 Asset Management AB
Org.nr. 556559-3349

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för M2 Asset Management AB för år 2016.

Enligt min 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 2016 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 2016 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.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid

kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag 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 jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för M2 Asset Management AB för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 bolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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:

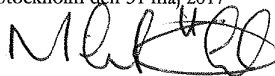
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 31 maj 2017



Mikael Östblom

Auktoriserad revisor