ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2015-01-01 - 2015-12-31

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

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 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 182 000 kvm, varav cirka 84 000 kvm bostadsyta.

Fastigheternas verkliga värde, baserat på marknadsvärderingar, uppgick till 2 049 mkr (1 881).

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.

Wästbygg bedriver entreprenadverksamhet och projektutveckling. Entreprenadverksamheten omfattar mindre markarbeten men primärt byggverksamhet. Projektutvekling innebär att koncernen ansvarar för hela kedjan från markförvärv, prospektering, tillståndsprocess och hela vägen till en färdig byggnad.

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

Legal struktur
Koncernen bestod per den 31 december 2015 av 15 aktiebolag och 4 kommanditbolag, där M2 Asset Management AB är moderbolag.

Organisation
M2 Gruppen hade per den 31 december 2015 totalt 192 anställda (169), med fördelningen 23 kvinnor (21) och 169 män (148).

Miljö
M2 Gruppen bedriver ingen verksamhet som kräver särskilt miljötillstånd.

Ägare
Bolagets aktier ägs till 100 % av Rutger Arnhult.

M2 Asset Management AB
556559-3349

Verksamheten under året
Fastighetsverksamheten
Fastighetsmarknaden under 2015 var fortsatt stark på grund av stort investerarintresse och rekordlåga räntor, bra hyresmarknad och ett begränsat utbud av alternativa investeringsmöjligheter.

M2 Gruppen har under året varit nettosäljare av förvaltningsfastigheter vilket på kort sikt lett till ett något lägre driftsöverskott. Vi har dock investerat 92 mkr i befintliga fastigheter för nya hyresgäster vilket kommer bidra positivt till framtida resultat.

Strategiska placeringar
Vi har under året fått ett fint tillskott i vår intressebolagsportfölj genom AGORA, ett fastighetsbolag som inriktar sig på retail assets.

Våra intressebolag ger oss en stabil löpande direktavkastning vilken har ökat med ca 20% sedan föregående år.

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 gav ut preferensaktier med listning på First North under 2015. M2 Gruppen investerade ytterligare 25 mkr i Footway i samband med denna. Footway har därmed en stabil finansiell grund för att växa enligt plan. Odd Molly ökade sin nettoomsättning med 17% under 2015 och visade på lönsam tillväxt trots ogynnsamma valutarörelser och lämnade återigen utdelning.

Entreprenadverksamheten
Marknaderna för entreprenadverksamhetens olika segment skiljer sig åt. Inom bostäder finns ett stort behov av nybyggnation. Ledtiden från identifikation av en byggnationsmöjlighet till verklig byggstart är dock mycket lång, inte minst processer för bygglov, inklusive eventuella överklaganden. Konkurrensen är stor inom bostadsentreprenad. Kommersiella segmentet har en viss nedgång jämfört med tidigare år. Inom Logistik är efterfrågan fortsatt god och såväl omsättning som orderingång är på rekordhöga nivåer. Med koncernens erfarenhet i området är vi konkurrenskraftiga på marknaden och visar också god lönsamhet.

Investeringar i olika projekt som underliggande ger hög avkastning ökar, men binder mer kapital varför räntekostnaden ökar. Den effektiva skattesatsen är låg genom att vissa av vinsterna uppstår såsom vinster på näringsbetingade andelar. Under året har andelar förvärvats i en rörelse såsom ett inkråm varför goodwill ökar. Den förvärvade verksamheten har integrerats väl och visar god avkastning och fortsatt orderingång.

Övrigt
På extra bolagsstämma 2015-11-30 beslutades om vinstutdelning till aktieägaren med 5 000 tkr.

M2 Asset Management AB
556559-3349

Resultat
Denna rapport är upprättad enligt IFRS jämfört med tidigare redovisning enligt svenska regler till vardags benämnda K3. I not 40 redogörs för skillnaderna i denna övergång.

Årets resultat efter skatt uppgick till 416 mkr (535) och årets totalresultat uppgick till 798 mkr (616). Under året uppgick orealiserade värdeförändringar på fastigheter till 143 mkr (43), orealiserade värdeförändringar på värdepapper till 486 mkr (111) och orealiserade värdeförändringar på derivat till 1 mkr (0).

Hyresintäkter och driftöverskottet från fastighetsrörelsen
Koncernens hyresintäkter för året uppgick till 160 mkr (163) 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. Driftöverskottet från fastighetsverksamheten uppgick till 78 mkr (81).

Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag och bruttoresultat från entreprenadverksamheten
Intäkterna från entreprenad/tjänsteuppdrag uppgick till 1 873 mkr (1 694). Bruttoresultatet från entreprenadverksamheten uppgick till 232 mkr (192).

Central administration, rörelseresultat och resultat efter finansiella poster
De centrala administrationskostnaderna uppgick till 131 mkr (115). Kostnaderna har under året ökat på grund av poster av engångskaraktär. Rörelseresultatet uppgick till 179 mkr (158). Resultat efter finansiella poster uppgick till 239 mkr (560).

Finansnetto
Finansiella intäkter uppgick till 126 mkr (471), varav 45 mkr (31) utgörs av utdelningar från M2 Gruppens aktieportfölj och 65 mkr (42) utgör nettoresultatet från placering av överskottslikviditet.

Finansiella kostnader uppgick till -66 mkr (-69), varav 53 mkr (55) utgörs av räntekostnader och 11 mkr (13) utgörs av värdeförändringar på kortfristiga placeringar.

Värdeförändringar

Fastigheter
Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter uppgick under året till 143 mkr (43) medan realiserade värdeförändringar uppgick till -34 mkr (1).

Värdepapper
Orealiserade värdeförändringar avseende värdepapper uppgick till 486 mkr (111) under året medan realiserade värdeförändringar uppgick till 1 mkr (392).

Derivat
Marknadsvärdet i räntederivatportföljen uppgick till 0 mkr (1). Reserven för dessa undervärden kommer successivt att upplösas och återföras till resultatet fram till derivatens avtalade slutdatum. Värdeförändringen, vilken uppgick till 1 mkr (0), är inte kassaflödespåverkande. MB

M2 Asset Management AB
556559-3349

Kassaflöde och finansiell ställning
Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick vid periodens utgång till 198 mkr (58). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -214 mkr (3) under året och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 62 mkr (-75). Likvida medel vid årets utgång uppgick till 181 mkr (134). Den 31 december 2015 hade M2 Gruppen räntebärande skulder uppgående till 1 531 mkr (1 590). Under räkenskapsåret har M2 Gruppen investerat 77 mkr (215) i fastigheter genom förvärv och 92 mkr (25) genom förädling av befintliga fastigheter.

Förvärvat 2015

Fastighet	Kommun	Kategori	Yta (kvm)	Värde (mkr)
Lärlingen 2	Botkyrka	Industri	4 207	39
Revisorn 7	Sollentuna	Industri	2 352	22
Ösby 1:32	Värmdö	Industri	943	16
Totalt förvärvat 2015			**7 502**	**77**

Avyttrat 2015

Fastighet	Kommun	Kategori	Yta (kvm)	Värde (mkr)
Havren 4	Sundsvall	Handel	4 894	32
Municipet 2	Sundsvall	Bost/Handel	5 782	63
Rådmannen 7	Sala	Handel/kont	2 004	4
Rådmannen 9 & 11	Sala	Handel/kont	3 443	16
Totalt avyttrat 2015			**16 123**	**115**

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. En närmare beskrivning av de olika riskerna redovisas i not 3 och not 26. MB

M2 Asset Management AB
556559-3349

Väsentliga händelser efter periodens utgång
I februari 2016 tillträdde M2 Gruppen andelarna i M2 Brödtorget KB och M2 Gruppen Gävle Norr och i april 2016 tillträdde M2 Gruppen aktierna i Fastighets AB Miklaholt i Kista.

Framtida utveckling
M2 Gruppen kommer under 2016 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.

Nyckeltal moderbolaget

	2015	2014	2013*	2012*
Resultaträkning i tkr				
Nettoomsättning	2 027	2 844	2 641	3 546
Rörelseresultat	-6 492	-5 943	-3 037	-2 168
Resultat e. finansiella poster	38 632	139 003	24 840	59 981
Eget kapital	1 214 088	1 151 855	1 120 212	1 089 514
Balansomslutning	2 203 855	1 890 341	1 718 032	1 683 841
Soliditet (%)	55,5%	60,9%	65,2%	64,7%

Nyckeltal koncernen

	2015	2014	2013*	2012*
Resultaträkning i tkr				
Hyresintäkter	159 536	163 335	143 047	135 841
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdr	1 872 983	1 693 685	454 661	-
Rörelseresultat	179 354	157 856	-15 640	32 815
Resultat efter finansiella poster	239 482	559 613	93 132	79 203
Resultat före skatt	521 078	626 776	93 132	79 203
Årets totalresultat	797 590	616 318	90 350	79 232
Eget kapital	3 193 262	2 400 672	1 791 354	1 142 884
Balansomslutning	6 174 269	4 834 266	4 159 762	2 582 241
Räntetäckningsgrad (ggr)	4,2	3,2	1,6	2,7
Belåningsgrad (%)	negativ	9,2%	30,6%	27,1%
Belåningsgrad fastigheter (%)	56,7%	60,7%	57,1%	53,0%
Soliditet (%)	51,7%	49,7%	43,1%	44,3%
Justerad soliditet (%)	54,4%	51,8%	43,3%	53,0%
Avkastning på eget kapital	33,0%	34,0%	56,7%	6,9%
Avkastning på totalt kapital	27,7%	16,2%	61,1%	6,1%

* Jämförelsesiffrorna avseende 2012 och 2013 har ej räknats om enligt IFRS vilket kan leda till brister i jämförelse mellan åren.

Moderbolaget

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

M2 Asset Management AB
556559-3349

Förslag till vinstdisposition

Moderbolaget

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	1 099 348 904
Lämnad utdelning	-5 000 000
Årets resultat	67 232 560
	1 161 581 464
i ny räkning balanseras	1 161 581 464
	1 161 581 464

M2 Asset Management AB
556559-3349

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Hyresintäkter	4	159 536	163 335
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag		1 872 983	1 693 685
Fastighetskostnader	5	-81 844	-82 169
Kostnader produktion entreprenad	5, 6	-1 640 544	-1 501 837
Bruttoresultat		**310 131**	**273 014**
Central administration	5, 6, 7	-130 777	-115 158
Rörelseresultat		**179 354**	**157 856**
Finansiella intäkter	9	125 933	470 698
Finansiella kostnader	10	-65 805	-68 941
Resultat efter finansiella poster		**239 482**	**559 613**
Resultatandel intresseföretag		171 642	22 534
Värdeförändring fastigheter	14	109 053	44 230
Värdeförändring finansiella instrument		901	399
Resultat före skatt		**521 078**	**626 776**
Skatt	11	-105 147	-91 407
ÅRETS RESULTAT		**415 931**	**535 369**
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		378 685	515 870
Innehav utan bestämmande inflytande		37 246	19 499
Årets resultat		415 931	535 369
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN			
Poster som har eller kan omföras till resultaträkningen			
Omvärdering av finansiella tillgångar som kan säljas	17	489 307	98 221
Inkomstskatt hänförlig till komponenter i övrigt totalresultat		-107 648	-17 272
		381 659	**80 949**
Summa övrigt totalresultat		**381 659**	**80 949**
Övrigt totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		381 659	80 949
ÅRETS TOTALRESULTAT		**797 590**	**616 318**

M2 Asset Management AB
556559-3349

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2015-12-31	2014-12-31	Övergångsbalans IFRS 2014-01-01
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Goodwill	12	229 317	219 414	218 664
Övriga immateriella anläggningstillgångar	13	5 000	14 400	18 010
Förvaltningsfastigheter	14	2 049 434	1 881 166	1 819 755
Maskiner och inventarier	15	7 558	7 261	7 711
Andelar i intresseföretag	16	810 552	417 580	411 494
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	1 888 486	1 324 973	991 051
Uppskjutna skattefordringar	18	0	198	286
Andra långfristiga tillgångar		236 296	217 931	162 815
Summa anläggningstillgångar		**5 226 643**	**4 082 923**	**3 629 786**
Omsättningstillgångar				
Upparbetat ej fakturerat		131 025	59 453	31 456
Kundfordringar	19	222 174	191 583	148 032
Fordringar hos intresseföretag		0	143	0
Skattefordran		2 898	1 576	0
Övriga fordringar		246 467	170 808	122 755
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 965	14 814	11 743
Kortfristiga placeringar	20	152 264	178 653	67 236
Likvida medel	21	180 833	134 313	148 754
Summa omsättningstillgångar		**947 626**	**751 343**	**529 976**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 174 269**	**4 834 266**	**4 159 762**

MB

M2 Asset Management AB
556559-3349

KONCERNENS BALANSRÄKNING **Belopp i tkr**	**Not**	**2015-12-31**	**2014-12-31**	Övergångsbalans IFRS **2014-01-01**
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		10 000	10 000	10 000
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		3 128 196	2 372 852	1 778 033
Innehav utan bestämmande inflytande		55 066	17 820	3 321
Summa eget kapital		**3 193 262**	**2 400 672**	**1 791 354**
Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld	22	506 820	271 012	180 395
Övriga avsättningar	23	19 941	14 671	11 124
Räntebärande skulder	24	1 262 058	1 264 427	1 306 884
Övriga långfristiga skulder		171 977	45 253	45 605
Summa långfristiga skulder		**1 960 796**	**1 595 363**	**1 544 008**
Kortfristiga skulder				
Räntebärande skulder	24	268 788	325 888	351 926
Derivat		0	901	1 300
Leverantörsskulder		227 331	169 337	119 977
Skulder till intresseföretag		0	286	213
Skatteskulder		20 779	21 241	9 943
Övriga kortfristiga skulder		403 105	247 421	259 215
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	100 208	73 157	81 826
Summa kortfristiga skulder		**1 020 211**	**838 231**	**824 400**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 174 269**	**4 834 266**	**4 159 762**

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

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 2014-01-01	**10 000**	**1 778 033**	**3 321**	**1 791 354**
Utdelning		-2 000	-5 000	**-7 000**
Årets resultat		515 870	19 499	**535 369**
Övrigt totalresultat		80 949	0	**80 949**
Utgående eget kapital 2014-12-31	**10 000**	**2 372 852**	**17 820**	**2 400 672**
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**

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.

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

M2 Asset Management AB
556559-3349

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat		179 354	157 856
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm			
Av- och nedskrivningar		2 376	2 250
		181 730	**160 106**
Erhållen ränta		6 907	7 767
Betald ränta		-53 130	-56 022
Betald inkomstskatt		-1 322	-938
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**134 185**	**110 913**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-176 152	-141 380
Förändring av rörelseskulder		239 981	88 086
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**198 014**	**57 619**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella tillgångar		0	-13 832
Försäljning av immateriella tillgångar		9 400	3 050
Förvärv av fastigheter		-76 934	-220 786
Investeringar i fastigheter		-91 629	-18 632
Försäljning av fastigheter		0	221 878
Förvärv av maskiner och inventarier		-2 673	-1 875
Försäljning av dotterföretag	38	35 648	0
Erhållen utdelning		63 384	30 733
Förvärv av intresseföretag		-89 575	0
Förvärv av finansiella tillgångar		-75 206	-380 474
Försäljning av finansiella tillgångar		32 201	438 489
Förändring av långfristiga fordringar		-18 365	-55 116
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-213 749**	**3 435**
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-5 000	-7 000
Amortering av räntebärande skulder		-59 469	-68 495
Förändring av övriga långfristiga skulder		126 724	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**62 255**	**-75 495**
Årets kassaflöde		**46 520**	**-14 441**
Likvida medel vid årets början		**134 313**	**148 754**
Likvida medel vid årets slut	21	**180 833**	**134 313**

M2 Asset Management AB
556559-3349

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Intäkter	4	2 027	2 844
Fastighetskostnader	5	-1 550	-1 641
Bruttoresultat		**477**	**1 203**
Central administration	5, 6, 7	-6 969	-7 146
Rörelseresultat		**-6 492**	**-5 943**
Resultat från andelar i koncernföretag	8, 30	25 142	24 000
Resultat från andelar i intresseföretag	31	16 210	14 535
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	32	680	103 382
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	14 025	7 117
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-10 933	-4 088
Resultat efter finansiella poster		**38 632**	**139 003**
Bokslutsdispositioner	33	36 932	-101 790
Resultat före skatt		**75 564**	**37 213**
Skatt på årets resultat	11	-8 331	-3 570
ÅRETS RESULTAT		**67 233**	**33 643**

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	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	34	9 722	9 915
Maskiner och inventarier	15	480	586
Summa materiella anläggningstillgångar		**10 202**	**10 501**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	35	817 343	838 333
Fordringar hos koncernföretag		238 326	207 673
Andelar i intresseföretag	16	533 245	293 670
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	61 410	58 551
Andra långfristiga fordringar	36	219 600	203 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 869 924**	**1 601 827**
Summa anläggningstillgångar		**1 880 126**	**1 612 328**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	19	0	46
Fordringar hos koncernföretag		210 995	157 520
Skattefordran		0	549
Övriga fordringar		72 975	73 435
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	132
Summa kortfristiga fordringar		**283 970**	**231 682**
Övriga kortfristiga placeringar	20	30 313	15 041
Summa kortfristiga placeringar		**30 313**	**15 041**
Kassa och bank	21	9 446	31 290
Summa omsättningstillgångar		**323 729**	**278 013**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 203 855**	**1 890 341**

M2 Asset Management AB
556559-3349

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2015-12-31	2014-12-31
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		1 094 348	1 065 705
Årets resultat		67 233	33 643
Summa fritt eget kapital		**1 161 581**	**1 099 348**
Summa eget kapital		**1 214 088**	**1 151 855**
Obeskattade reserver	37	**12 623**	**0**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	22	12 567	12 567
Summa avsättningar		**12 567**	**12 567**
Långfristiga skulder	25		
Skulder till kreditinstitut		116 506	87 536
Skulder till koncernföretag		376 614	381 967
Skulder till intresseföretag		4 105	2 052
Övriga långfristiga skulder		167 673	42 520
Summa långfristiga skulder		**664 898**	**514 075**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 132	36 846
Leverantörsskulder		432	20
Skulder till koncernföretag		250 864	145 956
Skulder till intresseföretag		323	286
Skatteskulder		7 652	0
Övriga kortfristiga skulder		32 760	27 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	1 516	1 117
Summa kortfristiga skulder		**299 679**	**211 844**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 203 855**	**1 890 341**
Ställda säkerheter	28	**763 924**	**600 211**
Ansvarsförbindelser	29	**259 359**	**289 359**

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 2014-01-01	**10 000**	**40 507**	**2 000**	**1 067 705**	**1 120 212**
Utdelning				-2 000	**-2 000**
Årets resultat				33 643	**33 643**
Utgående eget kapital 2014-12-31	**10 000**	**40 507**	**2 000**	**1 099 348**	**1 151 855**
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**

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. MB

M2 Asset Management AB
556559-3349

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-6 492	-5 943
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Av- och nedskrivningar	326	235
	-6 166	**-5 708**
Erhållen ränta	14 025	7 117
Betald ränta	-10 933	-4 088
Betald inkomstskatt	549	-548
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-2 525**	**-3 227**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-52 288	21 533
Förändring av rörelseskulder	119 020	133 353
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**64 207**	**151 659**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-552
Förvärv av dotterföretag	-2 044	-80 000
Lämnade aktieägartillskott	0	-9 900
Uttag från dotterföretag	12 527	5 025
Försäljning av dotterföretag	35 649	0
Erhållen utdelning	16 210	83 192
Förvärv av intresseföretag	-239 575	0
Förvärv av finansiella tillgångar	-2 859	-21 009
Försäljning av finansiella tillgångar	0	155 448
Förändring av långfristiga fordringar	-16 000	-165 273
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-196 092**	**-33 069**
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	0	-2 000
Erhållna/lämnade koncernbidrag	49 555	-92 172
Amortering av långfristiga lån	0	-4 854
Förändring av övriga långfristiga skulder	127 206	0
Förändring av långfristiga skulder till koncernföretag	-5 353	0
Förändring av långfristiga fordringar hos koncernföretag	-30 653	0
Förändring av kortfristiga skulder	-30 714	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**110 041**	**-99 026**
Årets kassaflöde	**-21 844**	**19 564**
Likvida medel vid årets början	**31 290**	**11 726**
Likvida medel vid årets slut	**9 446**	**31 290**

MK

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 1 234 lägenheter.

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

Koncernen bedriven 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 30 juni 2016 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 30 juni 2016.

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 föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall p g a gällande skatteregler. MH

M2 Asset Management AB
556559-3349

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporte

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. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40.

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

Koncernen tillämpar i denna redovisning såväl IFRS som funktionsindelad resultaträkning för första gången. Not 40 beskriver effekter av tillämpningen första gången jämfört med tidigare redovisningsprinciper årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången till funktionsindelad resultaträkning motiveras med att det är så verksamheten följs internt.

Ändrade redovisningsprinciper

Nya och ändrade standarder och tolkningar i IFRS från 2015

Ingen av de ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ska tillämpas från och med räkenskapsåret som började den 1 januari 2015 har någon väsentlig inverkan på koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter.

Nya och ändrade standarder och tolkningar vilka ännu ej trätt ikraft

IFRS 9 Finansiella instrument kommer att ersätta IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Standarden ska tillämpas från 2018 men är ännu inte godkänd av EU. En analys har ännu inte gjorts kring eventuella effekter.

IFRS 15 Intäktsredovisning ersätter IAS 18 Intäkter samt tillhörande tolkningar. Den ska tillämpas från 2018 men är ännu inte godkänd av EU. En analys har ännu inte gjorts kring eventuella effekter.

IFRS 16 leasing kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Standarden ersätter IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar. Standarden ska tillämpas från 2019 men är ännu inte godkänd av EU.

Klassificering

Förvaltning av överskottslikviditet klassificeras som en finansiell post och realisationsresultat 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.

MB

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 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 eventualförpliktelser. 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 eventualförpliktelser.

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

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. MB

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 åsätts 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 kontraktsperioden.

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 upparbetningsgrad. Upparbetningsgraden 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.

Projektutveckling

Intäkter avseende projektutveckling som uppstår såsom aktievinster avräknas succesivt i resultaträkningen, enligt IAS 11, från kontraktstillfället till koncernens åtagande till tredje man har upphört.

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.

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

För tjänstemän tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension genom försäkring I Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10 Redovisning av pensionsplanen ITP 2 som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2015 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan.

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. MB

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.

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.

Maskiner och inventarier	3 - 10 år

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas 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.

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 anskaffningsvärden 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.

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

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 realiseras, 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.

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.

M2 Asset Management AB
556559-3349

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.

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln villket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Anteciperad 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.

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 fram löpande. Detta kräver att projektets intäkter och kostnader beräknas på ett systematiskt sätt. För att detta ska fungera måste ett 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. MH

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 förvävstidpunkten 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.

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 förljande kriterier: förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av vavtal 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 utgär 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 godwill. Ingen effekt skulle vid förvärvsögonblicket ha uppstått på eget kapital.

Nedskrivningsprövning av goodwill
Koncernen prövar varje år om något nedskrivningsbehov föreligger vad gäller goodwill. Återvinningsvärdet för de kassagenererande enheterna fastställs genom beräkning av nyttjandevärdet. 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.

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 finasieras av upplånig 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 2015.

2) Finansieringsrisken hanteras genom målsättningar rörande kapitalbindning och kreditvolymer 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.

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 avkasning 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	
	2015	**2014**	**2015**	**2014**
Avtalade hyresintäkter inom ett år	81 112	69 274	1 025	1 015
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	78 545	69 633	405	797
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	15 004	10 802	0	0
Summa	**174 661**	**149 709**	**1 430**	**1 812**

MH

M2 Asset Management AB
556559-3349

Not 5 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

	Koncernen		Moderbolaget	
Fastighetskostnader	**2015**	**2014**	**2015**	**2014**
Drifts- och underhållskostnader	-71 875	-75 428	-1 291	-1 296
Fastighetsskatt	-7 546	-4 492	-110	-110
Avskrivningar inventarier	-2 423	-2 249	-149	-235
Summa	**-81 844**	**-82 169**	**-1 550**	**-1 641**

	Koncernen		Moderbolaget	
Central administration	**2015**	**2014**	**2015**	**2014**
Personalkostnader	-59 022	-48 818	-4 393	-3 793
Lokalkostnader	-14 808	-7 262	-852	-742
IT-kostnader	-411	-337	-61	-51
Reklamkostnader	-2 750	-2 412	-95	-47
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-3 153	-5 475	-1 252	-1 890
Avskrivningar	-2 169	-2 123	0	0
Övriga externa kostnader	-48 464	-48 731	-316	-623
Summa	**-130 777**	**-115 158**	**-6 969**	**-7 146**

	Koncernen		Moderbolaget	
Kostnader produktion entreprenad	**2015**	**2014**	**2015**	**2014**
Personalkostnader produktion	-105 971	-92 354	0	0
Material och underentreprenörer	-1 534 573	-1 409 483	0	0
Summa	**-1 640 544**	**-1 501 837**	**0**	**0**

Not 6 Ersättningar till anställda

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	**2014**	**2015**	**2014**
Löner	-102 698	-89 509	-2 708	-2 390
Sociala avgifter	-47 748	-31 452	-840	-755
Pensionskostnader	-14 298	-9 671	-532	-536
Summa	**-164 744**	**-130 632**	**-4 080**	**-3 681**

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			
	2015		**2014**	
	Löner, andra ersättningar	**Sociala kostnader**	**Löner, andra ersättningar**	**Sociala kostnader**
Styrelse och verkställande direktör	-9 998	-7 352	-4 263	-2 000
(varav pensionskostnader)	(0)	(-5 000)	(0)	(-912)
Övriga anställda	-92 700	-54 694	-85 688	-39 115
Summa	**-102 698**	**-62 046**	**-89 951**	**-41 115**

M2 Asset Management AB
556559-3349

	Moderbolaget			
	2015		2014	
	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
Styrelse och verkställande direktör	-570	-262	0	0
Övriga anställda	-2 138	-1 110	-2 390	-1 291
Summa	**-2 708**	**-1 372**	**-2 390**	**-1 291**

Medelantal anställda, andel kvinnor (%)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Medelantal anställda	192	169	5	4
Andel kvinnor	12%	12%	40%	50%

Könsfördelning i styrelse och företagsledning, andel kvinnor (%)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Styrelsen	49%	22%	0%	0%
VD och övriga ledande befattningshavare	4%	15%	0%	50%

Not 7 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Grant Thornton Sweden AB				
revisionsuppdrag	1 740	1 475	52	226
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	51	104	31	35
skatterådgivning	132	47	55	0
övriga uppdrag	0	79	0	12
	1 923	**1 705**	**138**	**273**

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2015	2014
Utdelning på andelar i koncernföretag	0	66 499
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	0	-49 435
Återföring av nedskrivning av andelar i koncernföretag	0	710
Resultat från andelar i handels-/kommanditbolag	3 803	6 226
Resultat försäljning andelar i koncernföretag	21 339	0
Summa	**25 142**	**24 000**

MH

M2 Asset Management AB
556559-3349

Not 9 Finansiella intäkter/Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	**2014**	**2015**	**2014**
Ränteintäkter	6 907	5 639	3 074	4 049
Ränteintäkter, koncernföretag	0	0	8 577	1 354
Utdelning	45 136	30 733	2 374	0
Vinst försäljning värdepapper*	65 391	42 481	0	0
Realisationsresultat	680	391 845	0	1 718
Nedskrivning	0	0	0	-4
Övriga finansiella intäkter	7 819	0	0	0
Summa	**125 933**	**470 698**	**14 025**	**7 117**

* Posten består av nettoomsättning på 27 352 818 tkr (5 982 934) och kostnader för sålda värdepapper på 27 287 427 tkr (5 940 453).

Not 10 Finansiella kostnader/Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	**2014**	**2015**	**2014**
Räntekostnader	-53 130	-55 168	-3 313	-4 088
Räntekostnader, koncernföretag	0	0	-6 914	0
Värdeförändringar kortfristiga placeringar	-11 382	-12 920	0	0
Övriga finansiella kostnader	-1 293	-853	-706	0
Summa	**-65 805**	**-68 941**	**-10 933**	**-4 088**

Not 11 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	**2014**	**2015**	**2014**
Aktuell skatt				
- skatt på årets resultat	-19 575	-12 969	-8 331	0
- skatt hänförlig till tidigare perioder	0	1 230	0	0
Uppskjuten skatt				
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-81 433	1 620	0	-6
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-4 585	11 712		-3 564
- avseende övriga kortfristiga placeringar	644	-1 797	0	0
- avseende finansiella derivat	-198	-88	0	0
- avseende andra långfristiga VP-innehav	0	-91 616	0	0
- avseende obeskattade reserver	0	501	0	0
Summa	**-105 147**	**-91 407**	**-8 331**	**-3 570**

M2 Asset Management AB
556559-3349

Avstämning av redovisad skatt	Koncernen 2015	Koncernen 2014	Moderbolaget 2015	Moderbolaget 2014
Resultat före skatt	521 078	626 776	75 564	37 213
Nominell skatt enligt gällande skattesats (22%)	-114 637	-137 891	-16 624	-8 187
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-231	-5 016	-1 343	-13 959
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	12 794	55 391	9 590	19 299
Justering underskott och temporära skillnader hänförliga till tidigare år	-3 073	-3 891	46	-723
Redovisad effektiv skatt	**-105 147**	**-91 407**	**-8 331**	**-3 570**

Not 12 Goodwill

	Koncernen 2015-12-31	Koncernen 2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	219 414	219 414
Förvärv	9 903	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	229 317	219 414
Utgående redovisat värde	**229 317**	**219 414**

Goodwill uppdelad per kassagenererande enhet	Koncernen 2015-12-31	Koncernen 2014-12-31
Logistic Contractor HB	56 000	56 000
Wästbygg AB	173 317	163 414
Total goodwill	**229 317**	**219 414**

Prövning av nedskrivningsbehov för goodwill

Enligt IFRS skrivs inte goodwill av utan värdet prövas årligen i enlighet med IAS 36 eller oftare om bolaget bedömer att det finns anledning därtill. 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 % per år i oändlighet. Diskontering till nuvärde sker med en vägd kapitalkostnad mellan verklig ränta och avkastningskrav på eget kapital. Diskonteringsräntan (WACC) för var cirka 8 % (5 %). Beräkningen visar att återvinningsvärdet överstiger det redovisade värdet med god marginal. Även om kassaflödenas tillväxt halveras eller underliggande marknadsränta dubbleras försvarar det den redovisade goodwillposten. I återvinningsvärdet tas också hänsyn till rätten till varumärken.

M2 Asset Management AB
556559-3349

Not 13 Övriga immateriella tillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	**2014-12-31**	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	14 400	18 010	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-200	-3 050	0	0
Omklassificeringar	-9 200	-560	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 000	14 400	0	0
Utgående planenligt restvärde	**5 000**	**14 400**	**0**	**0**

Not 14 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2015-12-31	**2014-12-31**
Ingående verkligt värde	1 881 166	1 819 755
Förvärv av och investeringar i fastigheter	168 563	239 911
Försäljning av fastigheter	-143 000	-221 878
Värdeförändringar	142 705	43 378
Summa	**2 049 434**	**1 881 166**

Värdering av fastighetsinnehav

Per 2015-10-01 har samtliga fastigheter i koncernen värderats av en extern värderare. Värderingen av fastigheterna per 2014-01-01 och 2014-12-31 har gjorts 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	**2015-12-31**
Kalkylperiod	10 år
Direktavkastning för bedömning av restvärde	3,6 - 8,5 %
Kalkyl-/ diskonteringsränta	5,6 - 10,6 %
Långsiktig vakans	0,0 - 10,0 %
Inflation	2,0% (Riksbankens inflationsmål)

Värderingsmodell
Hyresinbetalningar (+)
Driftsutbetalningar (-)
Driftsöverskott (Σ)
Investeringar (-)
Fastighetens kassaflöde (Σ)

MH

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.

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.

M2 Asset Management AB
556559-3349

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 +/– 102 472 - 204 944 tkr.

Not 15 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	**2014-12-31**	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	16 908	17 717	1 138	892
Inköp	2 673	1 875	38	552
Försäljningar/utrangeringar	0	-2 684	0	-306
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 581	16 908	1 176	1 138
Ingående avskrivningar enligt plan	-9 647	-10 006	-552	-778
Försäljningar/utrangeringar	0	2 609	0	306
Årets avskrivningar enligt plan	-2 376	-2 250	-144	-80
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-12 023	-9 647	-696	-552
Utgående planenligt restvärde	**7 558**	**7 261**	**480**	**586**

Not 16 Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	**2014-12-31**	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	417 580	409 581	293 670	293 670
Förvärv	239 575	0	239 575	0
Andelar i intresseföretags resultat	171 645	22 534	0	0
Utdelning	-18 248	-14 535	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	810 552	417 580	533 245	293 670
Utgående redovisat värde	**810 552**	**417 580**	**533 245**	**293 670**

			Koncernen	
Företagets namn	**Org.nr**	**Säte**	**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%	552 292
A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ)	559004-3641	Stockholm	22,7%	257 735
				810 552

M2 Asset Management AB
556559-3349

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%	293 145
A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ)	559004-3641	Stockholm	22,7%	239 575
				533 245

* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

Not 17 Finansiella tillgångar som kan säljas

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 324 973	991 051	58 551	106 627
Förvärv	75 206	270 200	2 859	21 009
Försäljningar	-1 000	-41 099	0	-48 618
Värdeförändringar	489 307	104 821	-	-
Ingående nedskrivningar	-	-	-20 467	-14 867
Återförda nedskrivningar	-	-	0	1 000
Årets nedskrivningar	-	-	0	-6 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 888 486	1 324 973	61 410	58 551
Utgående redovisat värde	**1 888 486**	**1 324 973**	**61 410**	**58 551**

Företagets namn	Org.nr	Säte	Koncernen Antal andelar	Redovisat värde
Beyond the Velvet Rope AB	556992-6925	Stockholm	3 379	4 263
Confidence International AB	556291-7442	Stockholm	4 699 939	4 418
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	77 149
Genova Property Group AB	556864-8116	Stockholm	100 000	10 800
Index Pharmaceuticals AB	556704-5140	Stockholm	9 450	9
Klövern AB	556482-5833	Stockholm	22 243 809	827 267
Lavin AB	556770-3995	Vaxholm	449	2 910
Nanexa AB	556833-0285	Uppsala	1 030 067	11 537
Navigation Dynamics AB	559014-9117	Stockholm	175	525
Odd Molly International AB	556627-6241	Stockholm	1 187 486	45 837
PFG Group AB	556837-8425	Stockholm	1 196 124	1 196
AB Sagax	556520-0028	Stockholm	12 377 631	888 383
Singbox AB	556736-1406	Stockholm	19 461	19
Spotify AB	556703-7485	Stockholm	-	1 575
Andelar i Bostadsrättsföreningar				6 353
				1 888 486

Av finansiella tillgångar som kan säljas klassificeras 1 791 480 tkr (1 282 668) som finansiella tillgångar kategori 1 och 97 006 tkr (42 305) som finansiella tillgångar kategori 2. MB

M2 Asset Management AB
556559-3349

Företagets namn	Org.nr	Säte	Moderbolaget Antal andelar	Redovisat värde
Devyser Holdning AB	556669-7834	Stockholm	4 180	5 660
Klövern AB	556482-5833	Stockholm	7 891 400	47 116
Confidence International AB	556291-7442	Stockholm	4 699 939	2 198
AB Sagax	556520-0028	Stockholm	2 863	83
Andelar i Bostadsrättsföreningar				6 353
				61 410

Not 18 Uppskjuten skattefordran

	Koncernen 2015-12-31	Koncernen 2014-12-31	Moderbolaget 2015-12-31	Moderbolaget 2014-12-31
Uppskjuten skattefordran - avseende finansiella derivat	0	198	0	0
Summa	**0**	**198**	**0**	**0**

Not 19 Kundfordringar

	Koncernen 2015-12-31	Koncernen 2014-12-31	Moderbolaget 2015-12-31	Moderbolaget 2014-12-31
Kundfordringar brutto	224 992	199 295	544	381
Avsättning för osäkra kundfordringar	-2 818	-7 712	-544	-335
Utgående redovisat värde	**222 174**	**191 583**	**0**	**46**

Not 20 Kortfristiga placeringar

	Koncernen 2015-12-31	Koncernen 2014-12-31
Ingående verkligt värde	178 653	61 936
Förvärv	4 863 313	1 488 834
Försäljning	-4 886 095	-1 378 565
Värdeförändringar	-3 607	6 448
Summa	**152 264**	**178 653**

	2015-12-31	2014-12-31
Noterade aktier och andelar	137 255	163 602
Övriga kortfristiga placeringar som innehas för handel	15 009	15 051
Summa	**152 264**	**178 653**

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**

NB

M2 Asset Management AB
556559-3349

2014-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Ingående verkligt värde	0	0	61 936
Förvärv	0	0	1 488 834
Försäljning	0	0	-1 378 565
Värdeförändringar	0	0	6 448
Summa	**0**	**0**	**178 653**

Not 21 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Kassa och bank	180 833	134 313	9 446	31 290
Summa	**180 833**	**134 313**	**9 446**	**31 290**

Not 22 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-11 123	-52 266	0	0
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	213 123	131 689	12 567	12 567
- avseende långfristiga värdepappersinnehav	293 587	185 939	0	0
- avseende övriga kortfristiga placeringar	2 243	2 887	0	0
- avseende övriga poster	8 990	2 763	0	0
Summa	**506 820**	**271 012**	**12 567**	**12 567**

Not 23 Övriga avsättningar

	Koncernen	
	2015-12-31	2014-12-31
Garantikostnader	8 040	9 703
Övriga avsättningar	11 901	4 968
Summa	**19 941**	**14 671**

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående saldo	14 671	11 124
Nya avsättningar	14 646	3 547
Ianspråktaget belopp	-9 376	0
Summa	**19 941**	**14 671**

M2 Asset Management AB
556559-3349

Not 24 Räntebärande skulder

	Koncernen	
	2015-12-31	**2014-12-31**
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 262 058	1 264 427
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	223 165	313 877
Utnyttjade checkkrediter	45 623	12 011
Summa	**1 530 846**	**1 590 315**

Not 25 Långfristiga skulder fördelade på förfallotidpunkter

	Moderbolaget	
	2015-12-31	**2014-12-31**
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	664 898	514 075
Summa	**664 898**	**514 075**

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. Finanspolicyn 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 finanspolicyn regler beträffande spridningen av kapitalbindning för kreditstocken samt storleken på outnyttjade låneramar och placeringar.

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. MB

M2 Asset Management AB
556559-3349

Kreditrisker

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 2 938 485 tkr.

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, s k covenants, för just de tre nyckeltalen. Bolagets egna mål stämmer väl med bankernas krav. För 2015 uppfyller Bolaget samtliga mål och krav med god marginal.

Verkligt värde på finansiella instrument

	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**
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**

MB

M2 Asset Management AB
556559-3349

Koncernen	Finansiella intäkter	Finansiella kostnader	Värde-förändringar	Summa
		2014		
Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
Andra långfristiga värdepappersinnehav	420 860	0	0	**420 860**
Derivat	0	0	399	**399**
Övriga poster	0	-853	0	**-853**
Summa	**420 860**	**-853**	**399**	**420 406**
Låne- och kundfordringar				
Kortfristiga placeringar som innehas för handel	44 199	-12 920	0	**31 279**
Likvida medel	5 639	0	0	**5 639**
Summa	**49 838**	**-12 920**	0	**36 918**
Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Skulder till kreditinstitut	0	-55 168	0	**-55 168**
Summa	**0**	**-55 168**	**0**	**-55 168**

Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder

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
		2015		
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

MB

M2 Asset Management AB
556559-3349

	2014			
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	1 324 973	0	0	0
Långfristiga fordringar	0	0	217 931	0
Kundfordringar	0	0	191 583	0
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	0	0	14 814	0
Övriga fordringar	0	0	170 808	0
Kortfristiga placeringar som innehas för handel	0	178 653	0	0
Likvida medel	0	0	134 313	0
Summa	**1 324 973**	**178 653**	**729 449**	**0**
Skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	0	0	0	1 309 680
Kortfristiga räntebärande skulder	0	0	0	325 888
Leverantörsskulder	0	0	0	169 337
Övriga skulder	0	0	0	247 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0	0	73 157
Summa	**0**	**0**	**0**	2 125 483

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

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	**2014-12-31**	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Förskottsbetalda hyror	23 615	13 966	123	197
Upplupna fastighetskostnader	6 035	8 850	638	41
Upplupna kostnader byggprojekt	25 718	13 354	0	0
Upplupna personalkostnader	35 244	26 270	324	308
Upplupna räntekostnader	4 273	4 066	431	421
Övriga poster	5 323	6 651	0	150
Summa	**100 208**	**73 157**	**1 516**	**1 117**

MH

M2 Asset Management AB
556559-3349

Not 28 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	**2014-12-31**	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Fastighetsinteckningar	1 248 200	1 314 730	16 050	16 050
Företagsinteckningar	75 000	75 100	0	0
Pantsatta aktier och andelar i andra företag	878 007	853 409	49 397	48 208
Pantsatta aktier i koncernföretag	0	0	188 368	197 092
Pantsatta aktier i intresseföretag	483 444	293 145	457 720	293 145
Pantsatta lager värdepapper	114 157	149 533	0	0
Pantsatta kortfristiga placeringar	15 313	15 313	15 313	15 313
Pantsatta bankmedel	51 194	35 777	37 076	30 403
Ställda säkerheter till förmån för koncernföretag	106 444	139 540	0	0
Summa	**2 971 759**	**2 876 547**	**763 924**	**600 211**

Säkerheterna är främst ställda för banklån och utnyttjade krediter. I låneavtal kan covenants finnas avseende räntetäckningsgrad och lånevolym i förhållande till verkligt värde.

Not 29 Ansvarsförbindelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	**2014-12-31**	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Ansvar för kommanditbolagets skulder	0	0	259 359	289 359
Summa	**0**	**0**	**259 359**	**289 359**

Not 30 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2015	**2014**
Utdelning på andelar i koncernföretag	0	66 499
Resultat vid försäljning av andelar i koncernföretag	21 339	0
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	0	-49 435
Återföring av nedskrivning av andelar i koncernföretag	0	710
Resultat från andelar i handels-/kommanditbolag	3 803	6 226
Summa	**25 142**	**24 000**

Not 31 Resultat från andelar i intresseföretag

	Moderbolaget	
	2015	**2014**
Utdelning på andelar i intresseföretag	16 210	14 535
Summa	**16 210**	**14 535**

MH

M2 Asset Management AB
556559-3349

Not 32 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Moderbolaget 2015	2014
Utdelning på andelar i andra företag	0	2 158
Realisationsresultat	680	106 824
Nedskrivningar	0	-6 600
Återföringar av nedskrivningar	0	1 000
Summa	**680**	**103 382**

Not 33 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget 2015	2014
Avsättning till periodiseringsfond	-12 623	0
Erhållna koncernbidrag	87 489	14 544
Lämnade koncernbidrag	-37 934	-116 334
Summa	**36 932**	**-101 790**

Not 34 Byggnader och mark

	Moderbolaget 2015-12-31	2014-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	11 005	11 005
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 005	11 005
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 856	-1 710
Årets avskrivningar enligt plan	-182	-146
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-2 038	-1 856
Ingående uppskrivningar	766	775
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-11	-9
Utgående ackumulerade uppskrivningar	755	766
Utgående redovisat värde byggnader	**9 722**	**9 915**
Utgående redovisat värde byggnader och mark	**9 722**	**9 915**

MB

M2 Asset Management AB
556559-3349

Not 35 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2015-12-31	**2014-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	832 268	741 167
Förvärv	2 044	80 000
Resultatandel i handels- och kommanditbolag	3 803	6 226
Insättning/uttag i kommanditbolag	-12 527	-5 025
Ovillkorade aktieägartillskott	0	9 900
Försäljningar/Avyttringar	-14 310	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	811 278	832 268
Ingående uppskrivningar	55 500	55 500
Utgående ackumulerade uppskrivningar	55 500	55 500
Ingående nedskrivningar	-49 435	-710
Återförda nedskrivningar	0	710
Årets nedskrivningar	0	-49 435
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-49 435	-49 435
Utgående redovisat värde	**817 343**	**838 333**

MH

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% **	23 374
KB Duvholmen Fastighet	969646-0220	Stockholm	99% **	99 758
KB Holmberget	969645-9982	Stockholm	99% **	41 570
KB Holmborgen	969646-0774	Stockholm	99% **	23 667
M2 Capital Management AB	556575-4271	Stockholm	100,0%	25 293
M2 Forum AB	556624-2466	Stockholm	100,0%	11 610
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%	30 565
Brighthome Sweden AB	556611-9177	Stockholm	100,0%	-
M2 Holding AB	556878-5520	Stockholm	100,0%	2 050
Wästbyggruppen AB	556878-5538	Borås	75,0%	-
Wästbygg AB	556083-0829	Borås	100,0%	-
Logistic Contractor AB	556938-6963	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
				817 343

* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

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

Not 36 Andra långfristiga fordringar

	Moderbolaget 2015-12-31	Moderbolaget 2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	205 267	150 267
Tillkommande poster	16 000	55 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	221 267	205 267
Ingående nedskrivningar	-1 667	-1 667
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 667	-1 667
Utgående redovisat värde	**219 600**	**203 600**

M2 Asset Management AB
556559-3349

Not 37 Obeskattade reserver

	Moderbolaget	
	2015-12-31	**2014-12-31**
Periodiseringsfond tax 2016	12 623	0
Summa	**12 623**	**0**

Not 38 Kassaflödesanalys - Förvärv och försäljning av dotterföretag

Koncern

I januari 2015 förvärvades 88% av Suburban Properties Stockholm AB. Värdet av koncernens förvärvade tillgångar och skulder var enligt förvärvsanalysen följande:

Likvida medel	2 044
Total köpeskilling	**2 044**
Likvida medel i de förvärvade bolagen	-2 044
Totalt kassaflöde avseende förvärv av dotterbolag	**0**

Under året såldes M2 Gruppen i Sundsvall AB och M2 Gruppen i Sala AB. Värdet av avyttrade tillgångar och skulder var:

Materiella anläggningstillgångar	115 000
Kortfristiga fordringar	385
Långfristiga skulder	-60 390
Koncerninterna mellanhavanden	-15 933
Kortfristiga skulder	-5 628
Total köpeskilling	**33 434**
Lösen av moderbolagets koncerninterna fordran på dotterföretag	15 933
Lösen av externa lån	60 390
Likvida medel i de avyttrade bolagen	2 214
Totalt kassaflöde avseende avyttring av dotterbolag	**111 971**

Moderbolaget

I januari 2015 förvärvades 88% av Suburban Properties Stockholm AB. Värdet av koncernens förvärvade tillgångar och skulder var enligt förvärvsanalysen följande:

Total köpeskilling	2 044
Totalt kassaflöde avseende förvärv av dotterbolag	**2 044**

Under året såldes M2 Gruppen i Sundsvall AB och M2 Gruppen i Sala AB. Värdet av avyttrade tillgångar och skulder var:

Total köpeskilling	33 434
Totalt kassaflöde avseende försäljning av dotterbolag	**33 434**

MK

M2 Asset Management AB
556559-3349

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 Klövern i vilka bolag koncernen samt Rutger Arnhult, via Arnia Holding koncernen, har betydande aktieinnehav. Corem och Klövern ingår i gruppen av närstående företag men är inte koncernföretag sammanhängande med Arnia Holding.

Koncernen har fordringar och skulder gentemot Arnia-koncernen vilka ingår i koncernens finansiella rapporter. Koncernen har under året tillhandahållit tjänster till M2-koncernen viss avseende administrativ och teknisk förvaltning och har under året köpt in entreprenadtjänster från M2-koncernen avseende koncernens förvaltningsfastigheter. Koncernen tillhandahåller vidare viss teknisk förvaltning till Corem-koncernen.

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Transaktioner med närstående parter 2015 (Tkr):

Motpart	Försäljning	Inköp	Fordringar	Skulder
Arnia	36	158	0	49 649

Not 40 Effekter vid övergång till International Financial Reporting Standards (IFRS)

Från och med den 1 januari 2015 upprättar M2 Gruppen sin koncernredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), sådana de antagits av EU. Datum för koncernens övergång till IFRS är den 1 januari 2014. Koncernen har till och med räkenskapsåret 2013 upprättat koncernredovisningen i enlighet med Årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2012:1 (K3).

Övergången till IFRS redovisas i enlighet med IFRS 1, "Första gången International Financial Reporting Standards tillämpas".

Effekten av byte av redovisningsprincip redovisas direkt mot eget kapital. Tidigare publicerad finansiell information för räkenskapsåren 2014 är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2012:1 (K3), har omräknats till IFRS.

Huvudregeln är att alla tillämpliga IFRS- och IAS-standarder, som trätt i kraft och godkänts av EU, ska tillämpas med retroaktiv verkan. IFRS 1 innehåller dock övergångsbestämmelser som ger företagen en viss valmöjlighet. I det följande redogörs för de förändringar som införandet av IFRS medför samt övergångseffekterna på koncernens resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt förändring eget kapital för räkenskapsåret 2014.

Bokstäverna i varje sektion, a-d, refererar till noterna i de tabeller som summerar effekterna av övergången till IFRS. Därutöver anges ytterligare upplysning i tabellform över effekterna.

M2 Asset Management AB
556559-3349

Resultaträkning **Belopp i Tkr**	**Noter**	**Enl tidigare redovisning**	**2014 Justering IFRS**	**Enligt IFRS**
Rörelsens intäkter och kostnader				
Hyresintäkter		163 335	0	163 335
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag	a	1 715 719	-22 034	1 693 685
Fastighetskostnader		-82 169	0	-82 169
Kostnader produktion entreprenad	a	-1 520 244	18 407	-1 501 837
Bruttoresultat		**276 641**	**-3 627**	**273 014**
Central administration		-138 799	23 641	-115 158
Rörelseresultat		**137 842**	**20 014**	**157 856**
Finansiella intäkter		448 361	22 337	470 698
Finansiella kostnader		-56 022	-12 919	-68 941
Resultat före värdeförändringar		**530 181**	**29 432**	**559 613**
Resultatandel intresseföretag		14 682	7 852	22 534
Värdeförändring fastigheter	b	0	44 230	44 230
Värdeförändring finansiella instrument	c	0	399	399
Värdeförändring värdepapper	c	-19 364	19 364	0
Resultat före skatt		**525 499**	**101 277**	**626 776**
Skatt	d	1 636	-93 043	-91 407
Årets resultat		**527 135**	**8 234**	**535 369**
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN				
Omvärdering av finansiella tillgångar som kan säljas		0	98 221	98 221
Inkomstskatt hänförlig till komponenter i övrigt totalresultat		0	-17 272	-17 272
ÅRETS TOTALRESULTAT		**527 135**	**89 183**	**616 318**

M2 Asset Management AB
556559-3349

Balansräkning **Belopp i Tkr**	**Noter**	**Enl tidigare redovisning**	**2014-01-01 Justering IFRS**	**Enligt IFRS**
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar	a	218 674	18 000	236 674
Förvaltningsfastigheter	b	1 531 818	287 937	1 819 755
Inventarier		7 711		7 711
Andelar i intresseföretag	c	330 800	80 694	411 494
Andra långfristiga värdepappersinnehav	c	640 817	350 234	991 051
Andra långfristiga fordringar		162 815		162 815
Uppskjuten skattefordran	d	0	286	286
Summa anläggningstillgångar		**2 892 635**	**737 151**	**3 629 786**
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar		313 986		313 986
Övriga kortfristiga placeringar	c	62 283	4 953	67 236
Likvida medel		148 754		148 754
Summa omsättningstillgångar		**525 023**	**4 953**	**529 976**
Summa tillgångar		**3 417 658**	**742 104**	**4 159 762**
Eget kapital		1 222 379	568 975	1 791 354
Avsättningar/Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld	d	26 566	153 829	180 395
Övriga avsättningar		11 124		11 124
Derivat	c	0	1 300	1 300
Skulder till kreditinstitut		1 306 884		1 306 884
Övriga långfristiga skulder		45 605		45 605
Summa avsättningar/långfristiga skulder		**1 390 179**	**155 129**	**1 545 308**
Kortfristiga skulder		805 100	18 000	823 100
Summa eget kapital och skulder		**3 417 658**	**742 104**	**4 159 762**

MB

M2 Asset Management AB
556559-3349

Kassaflödesanalys Belopp i Tkr	Noter	Enl tidigare redovisning	2014 Justering IFRS	Enligt IFRS
Rörelseresultat		160 959	-3 103	157 856
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		60 513	-58 263	2 250
Erhållen ränta		7 767		7 767
Betald ränta		-56 022		-56 022
Betald inkomstskatt		-938		-938
Kassaflöde före rörelsekapitalförändringar		**172 279**	**-61 366**	**110 913**
Förändringar i rörelsekapital		-162 838	109 544	-53 294
Kassaflöde efter rörelsekapitalförändringar		**-162 838**	**109 544**	**-53 294**
Kassaflöde från investeringsverksamhet		63 976	-60 541	3 435
Kassaflöde efter investeringsverksamhet		**63 976**	**-60 541**	**3 435**
Kassaflöde från finansieringsverksamhet		-87 858	12 363	-75 495
Kassaflöde efter investeringsverksamhet		**-87 858**	**12 363**	**-75 495**
Periodens kassaflöde		**-14 441**	**0**	**-14 441**
Likvida medel vid periodens början		148 754	0	148 754
Likvida medel vid periodens slut		**134 313**	**0**	**134 313**

Beskrivning av effekter

a) Entreprenadverksamheten

I entreprenadverksamheten har övergången till IFRS haft följande påverkan på redovisningen:
- Goodwill skall inte skrivas av enligt IFRS utan prövas avseende nedskrivningsbehov. I goodwill inkluderas beräknade tilläggsköpeskillingar

- Succesiv vinstavräkning på vinster i projektutveckling som uppstår såsom aktievinster. Resultaträkningen för 2014 har påverkats med successiv vinstavräkning på aktievinster, redovisade som övrig intäkt i 2014 års årsredovisning, vilket minskat omsättning och resultatet.

b) Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IAS 40 till verkligt värde i balansräkningen samt med orealiserade värdeförändringar i resultaträkningen. Detta innebär att av- och nedskrivningar på fastigheter försvinner samt att resultat från fastighetsföräljningar ersätts av realiserade värdeförändringar utöver orealiserade värdeförändringar.

c) Andra långfristiga värdepappersinnehav, Kortfristiga placeringar, Derivat och Andelar i intresseföretag

Andra långfristiga värdepappersinnehav, Kortfristiga placeringar och Derivat redovisas i enlighet med IAS 39 till verkligt värde i balansräkningen. Värdeförändringar på dessa redovisas som värdeförändringar i resultaträkningen. Andelar i intresseföretag har justerats till följd av att intresseföretagens resultat har räknats om till IFRS.

M2 Asset Management AB
556559-3349

d) Uppskjuten skatt

På värdeförändringar för förvaltningsfastigheter, andra långfristiga värdepappersinnehav, kortfristiga placeringar och derivat ska en uppskjuten skatt redovisas. Därför har den uppskjutna skatten justerats i enlighet med detta vid övergången till IFRS.

Not 41 Händelser efter balansdagen

I februari 2016 tillträdde M2 Gruppen andelarna i M2 Brödtorget KB och M2 Gruppen Gävle Norr KB och i april 2016 tillträdde M2 Gruppen aktierna i Fastighets AB Miklaholt i Kista.

Not 42 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 30 juni 2016

Rutger Arnhult

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 juni 2016

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

Grant Thornton

Revisionsberättelse

Till årsstämman i M2 Asset Management AB, org. nr 556559-3349

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för M2 Asset Management AB för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av min revision. Jagi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Registrerat revisionsbolag
Member of Grant Thornton International Ltd

Grant Thornton

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för M2 Asset Management AB för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om styrelseledamoten och verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om styrelseledamoten och verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 30 juni 2016

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

Registrerat revisionsbolag
Member of Grant Thornton International Ltd