M2 | asset management

Årsredovisning 2017

för M2 Asset Management AB (publ)
556559-3349

INNEHÅLL

VERKSAMHETSÖVERSIKT
DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT 3
VD HAR ORDET 4
EKONOMISK SAMMANFATTNING 2017 5
ÖVERSIKT M2 6

STRATEGISKA FASTIGHETSINVESTERINGAR
KLÖVERN 7
COREM PROPERTY GROUP 8
SAGAX 9
AGORA 10

DIREKTÄGDA FASTIGHETER 11
FASTIGHETSFÖRTECKNING 12
MARKNADSOMRÅDEN 13

ENTREPRENAD OCH FASTIGHETSUTVECKLING
WÄSTBYGG 18

ÖVRIGA INNEHAV
ODD MOLLY 19
FOOTWAY 19
DEVYSER 20
M2 CAPITAL 20

HÅLLBARHETSREDOVISNING 21

FINANSIELLA RAPPORTER 2017 25

DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT

M2 Asset Management AB (publ) (M2) är ett fastighetsbolag som bildades 1998 och ägs och kontrolleras i sin helhet av Rutger Arnhult. M2s affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvalta, förvärva och förädla fastigheter i Sverige. Verksamheten i M2 består av strategiska fastighetsinvesteringar, direktägda fastigheter, entreprenad och projektutveckling samt investeringar i verksamheter utanför fastighetssektorn.

Strategiska fastighetsinvesteringar
M2s investeringar i fastighetsbolag består främst av ägande i noterade fastighetsbolag. M2 är delägare i Klövern AB (publ) ("Klövern"), Corem Property Group AB (publ) ("Corem"), A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ) ("Agora") och AB Sagax (publ) ("Sagax").

Klövern är ett av Sveriges största noterade fastighetsbolag. Bolaget har ett fastighetsbestånd om 405 fastigheter med ett marknadsvärde på 42 961 mkr per 31 december 2017 och en stark närvaro i Stockholm och andra växande regioner i Sverige. Beståndet består framförallt av kommersiella lokaler med fokus på science och business parks samt cityfastigheter i Sverige.

Corem äger, förvaltar och utvecklar lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter i mellersta/södra Sverige och i Danmark. Fastighetsbeståndet består av 169 fastigheter med ett marknadsvärde på 11 539 mkr per 31 december 2017.

Agora är ett noterat svenskt bolag som fokuserar exklusivt på handelsfastigheter. Bolagets fastighetsbestånd består av 23 fastigheter till ett totalt marknadsvärde på 4 422 mkr per 31 december 2017.

Sagax är ett fastighetsbolag som fokuserar på kommersiella fastigheter, inom framförallt lager- och lättindustrisegmenten. Sagax har ett fastighetsbestånd på 495 fastigheter runtom i Europa med ett marknadsvärde på 23 771 mkr per 31 december 2017.

Direktägda fastigheter
Utöver fastighetsinvesteringarna har M2 ett direkt ägande i fastigheter under varumärket M2 Gruppen. M2s fastighetsbestånd utgjordes av 59 fastigheter per 31 december 2017, huvudsakligen bostäder samt handels- och kontorsfastigheter, med ett marknadsvärde på 2 998 mkr. M2 Gruppen verkar framförallt i Stockholm, Gävle, Södertälje och Enköping. Huvudkontoret ligger i Stockholm.

Entreprenad och projektutveckling
Dotterbolaget Wästbygg Gruppen AB är verksamt inom entreprenad och projektutveckling. Wästbygg bedriver entreprenad- och projektutvecklingsverksamhet inom segmenten bostäder, kommersiella fastigheter och logistikanläggningar. För perioden räkenskapsåret 2017 uppgick bolagets nettointäkter till 2 838 mkr.

Verksamheter utanför fastighetssektorn
M2 har ett mindre antal strategiska investeringar utanför fastighetssektorn. De största innehaven är Footway Group AB (publ), en onlineskobutik med fokus på de nordiska länderna och utvalda europeiska marknader, och Odd Molly International AB (publ) som designar, marknadsför och säljer mode och närliggande livsstilsprodukter för tjejer. 2017 såldes Odd Mollys kläder i ett 40-tal länder.

Ett av M2s större onoterade innehav är Devyser Holding AB som utvecklar, tillverkar och säljer diagnostiska kit för genetisk testning.

Utöver strategiska investeringar bedriver M2 aktiehandel och investerar huvudsakligen i svenska noterade värdepapper.

VD HAR ORDET

En breddad plattform för vidare utveckling

Vi har många anledningar att vara nöjda med M2s utveckling under 2017. Den egna fastighetsverksamheten uppvisade ett gott förvaltningsresultat för året. Vi har haft en fortsatt tillväxt och positiv kursutveckling i de strategiska innehaven. Bolaget blev publikt och noterade en obligation på Nasdaq Stockholm. Dessutom genomförde bolaget en relativt omfattande investering i det börsnoterade fastighetsbolaget Castellum.

Ekonomi
M2 redovisar ett stabilt ekonomiskt resultat. Intäkterna ökade med 21 procent och uppgick till 3 054 mkr (2 531). Rörelseresultatet uppgick till 177 mkr (71) och resultatet efter finansiella poster till 408 mkr (182).

Ett stort steg under året var när vi den 10 oktober noterade M2s obligation på Företagsobligationslistan vid Nasdaq Stockholm. Obligationslånet har en ram om 1 000 mkr med en löptid om 3 år. Intresset från marknaden var stort. Obligationer till ett värde om 600 mkr emitterades under juli och ytterligare 300 mkr under oktober. Medlen har primärt använts till fastighetsinvesteringar.

Vårt eget fastighetsinnehav
Utvecklingen under året har varit väldigt stark för vår egen fastighetsverksamhet. Ett lägre ränteläge har under lång tid gynnat fastighetsvärdena generellt, men vi uppvisar även starka förvaltningsresultat. Jag är nöjd med det vi åstadkommit, men fortfarande finns det potential att prestera ännu bättre i framtiden.

I juli förvärvade vi en kontorsfastighet i Kista på 22 000 kvm uthyrningsbar yta samt ett garage med 511 p-platser. Fastigheten var till största delen vakant vid övertagandet och är så fortfarande. Den är belägen i direkt anslutning till en fastighet som ingår i M2s bestånd sedan tidigare. Därmed äger vi nu drygt 50 000 kvm kommersiell yta i en mycket expansiv del av Stockholm och vi ser en rad intressanta och lönsamma utvecklingsalternativ för de båda fastigheterna.

Förvärvet har även fått till följd att vi har tagit ytterligare ett steg på vår resa från det bostadsbolag som vi historiskt sett har varit till att förvalta ett blandat fastighetsbestånd. Numera är hälften av vår uthyrningsbara yta kommersiell, vilket ställer nya krav på vår organisation och hur vi bearbetar marknaden. Denna omställning pågår i skrivande stund och bjuder på både utmaningar och möjligheter.

Strategiska fastighetsinvesteringar
M2 kommer inom överskådlig tid att ha en stor exponering mot fastighetssektorn till följd av såväl vårt eget bestånd som våra innehav i fastighetsbolagen Klövern, Corem, Sagax och Agora. Risken, som stora investeringar i en enda bransch medför, möter vi genom att vara aktiva, långsiktiga ägare med stort engagemang i bolagens verksamhet. Sett över tid är fastigheter en investering som genererar trygga flöden, vilket i sin tur skapar förutsättningar för ett stabilt och starkt M2 även i framtiden.

Det är primärt politiska förändringar, där regelverket på marknaden förändras, som kan komma att påverka M2 i betydande omfattning. Mot bakgrund av detta följer vi noggrant debatten för att hela tiden vara väl förberedda om det visar sig att spelplanen ändras.

Entreprenad och projektutveckling
Dotterbolaget Wästbygg Gruppen arbetar med byggentreprenader och projektutveckling inom de tre affärsområdena bostäder, kommersiella fastigheter och logistikanläggningar. Wästbygg omsatte nästan tre miljarder kronor under 2017 och levererade ett starkt resultat. Året har kännetecknats av stora produktionsvolymer och en god orderingång inom samtliga affärsområden. Vid årets slut uppgick orderstocken till fyra miljarder kronor. Därutöver har företaget en väl balanserad portfölj med utvecklingsprojekt till ett värde av cirka tio miljarder kronor.

En blick framåt
Förvalta, förvärva och förädla är kärnvärdena i vår verksamhet. 2017 har i huvudsak varit ett förvaltande år som ytterligare har stärkt M2 inför framtiden. Under 2018 ska vi lägga mer fokus på förädling. I det arbetet ingår bland annat utveckling av fastigheten i Kista samt övriga projektfastigheter men också ett fortsatt stort engagemang i de företag som vi har investerat i.

Mia Arnhult
vd, M2

EKONOMISK SAMMANFATTNING 2017

ÅRETS TOTALRESULTAT
1 251 MKR

INTÄKTER FRÅN ENTREPRENAD/TJÄNSTEUPPDRAG
2 838 MKR

BALANSOMSLUTNING
11 116 MKR

JUSTERAD SOLIDITET
46,9 %

VERKLIGT VÄRDE FASTIGHETER
2 998 MKR

ANTAL FASTIGHETER
59

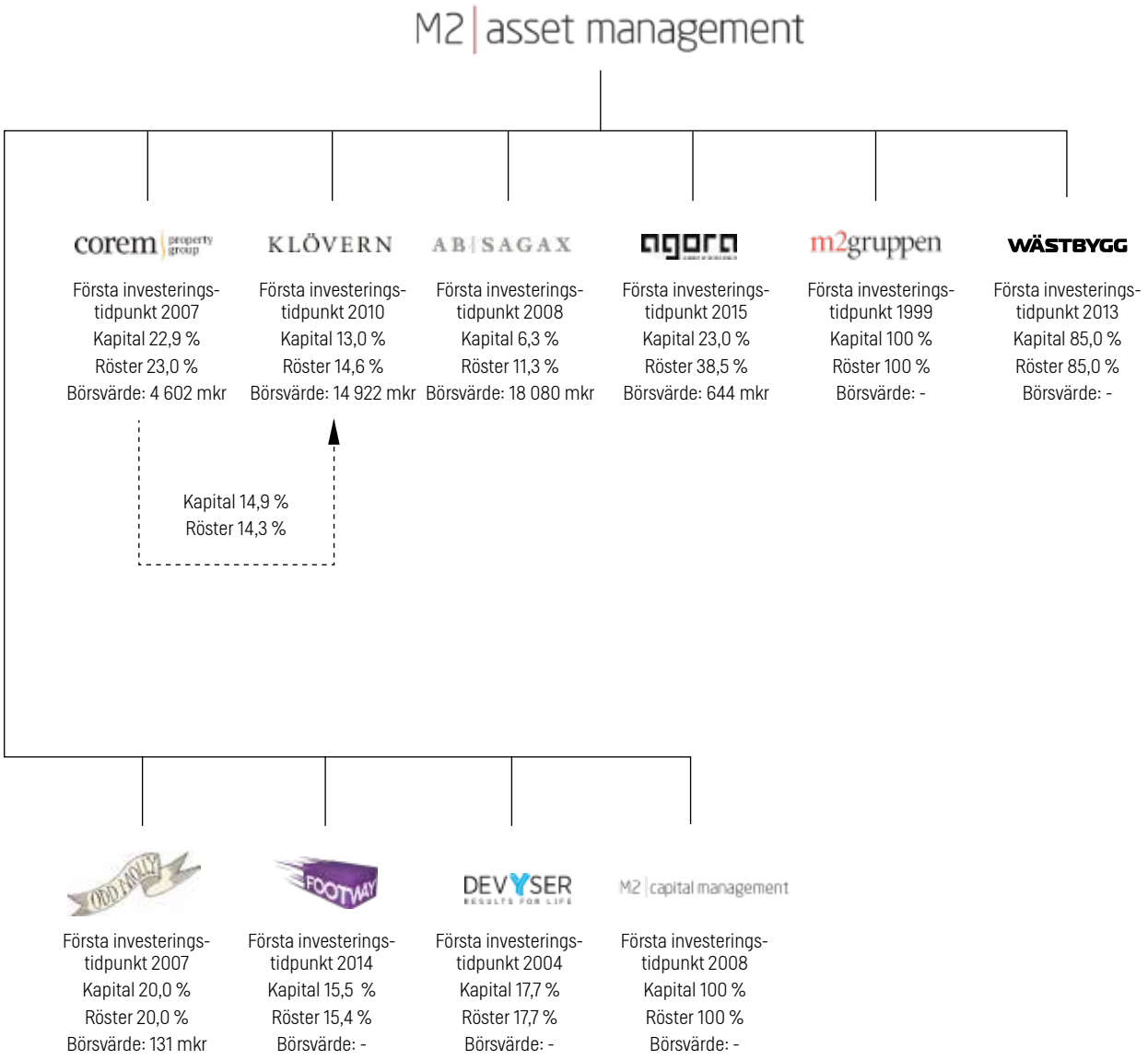
HYRESINTÄKTER
216 MKR

EGET KAPITAL
4 968 MKR

ÖVERSIKT M2

M2 investerar huvudsakligen i företag inom fastighetssektorn.

Därutöver finns innehav i bolag med intressanta verksamheter där vi ser en fortsatt stor utvecklingspotential.



Kapital = M2s ägarandel, kapital, % Röster = M2s ägarandel, röster, % Börsvärde = Börsvärde 2017-12-31

KLÖVERN

Klövern utvecklar och tillhandahåller lokaler och bostäder. Företagets verksamhet är indelad i fyra regioner – Stockholm, Syd, Öst och Mellan. Vid årets slut uppgick det verkliga värdet av Klöverns 405 fastigheter till 43 miljarder kronor. Företaget är noterat på Nasdaq Stockholm och tillhör segmentet Large Cap.

Under 2017 har företaget förvärvat fastigheter i framförallt Göteborg, Malmö, Uppsala, Norrköping och Stockholm. Klöverns totala fastighetsvärde var vid årsskiftet till 98 procent lokaliserat till bolagets tolv särskilt utvalda tillväxtorter. På dessa orter har den genomsnittliga befolkningstillväxten sammantaget legat över 15 procent de senaste 10 åren.

EKONOMISKT UTFALL 2017

2017 var ett mycket bra år för Klövern. Resultatet före skatt uppgick till 3,2 miljarder kronor vilket motsvarar en ökning med 17 procent.

Fastighetsvärdet ökade med 9 procent under året. Nettoinflyttningen uppgick till 54 mkr och hyresvärdet ökade med 121 mkr.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid slutet av året till 89 procent och den ytmässiga uthyrningsgraden uppgick till 81 procent.

Även projektutvecklingsverksamheten har ett bra år bakom sig. Under året har totalt 1,5 miljarder kronor investerats i egenutvecklade fastighetsprojekt. Klöverns ambition är att fortsätta skapa attraktiva och hållbara miljöer och därmed bidra till en innovativ stadsutveckling.

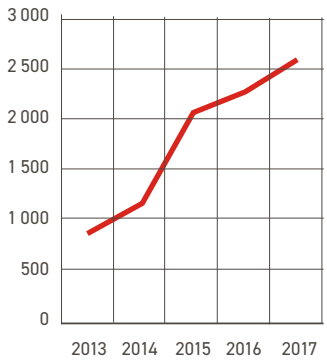
Klöverns börsvärde hade vid utgången av 2017 ökat till 14 922 mkr från 13 479 vid årets början, varav stamaktier svarade för 9 831 mkr och preferensaktier utgjorde 5 091 mkr. De olika aktieslagens omsättning visar på en fortsatt hög likviditet, omsättningshastigheten var 20 procent (28) i stamaktien av serie A, 48 procent (47) i stamaktien av serie B och 38 procent (36) i preferensaktien.

Mer info på: www.klovern.se

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Räkenskapsår	2017	2016	2015	2014	2013
Hyresvärde, mkr	3 507	3 386	3 182	2 983	2 570
Driftöverskott, mkr	2 006	1 891	1 766	1 643	1 392
Förvaltningsresultat, mkr	1 263	1 180	1 043	789	636
Resultat efter skatt, mkr	2 611	2 259	2 008	1 164	808
Fastigheternas verkliga värde, mkr	42 961	39 234	35 032	30 208	24 059
Uthyrningsbar area, tkvm	2 900	2 943	2 872	2 792	2 624
Soliditet, %	33	32	32	32	29
Justerad soliditet, %	39	37	36	36	31
Utdelning per stamaktie, kr	0,44	0,40	0,35	0,30	0,27
Utdelning per preferensaktie, kr	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Medelantal anställda	247	222	202	191	192

Resultat efter skatt (mkr)



COREM PROPERTY GROUP

Corem Property Group är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar primärt lager- och logistikfastigheter i mellersta och södra Sverige samt i Danmark. Fastighetsbeståndet är fördelat i fem regioner – Mälardalen/Norr, Stockholm, Väst, Småland och Syd. Corem är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

Vid årets slut bestod företagets fastighetsbestånd av 169 fastigheter och det verkliga värdet uppgick till 11,5 miljarder kronor.

Projekt- och fastighetsutveckling är en viktig del i Corems arbete att vidareutveckla fastighetsbeståndet och möta hyresgästernas efterfrågan. Företaget har totalt 109 000 kvm byggrätter på egen mark och flera intressanta utvecklingsprojekt finns i fastighetsbeståndet. Under 2017 har nybyggnation startat på cirka 40 000 kvm.

EKONOMISKT UTFALL 2017

Corems förvaltningsresultat utvecklades starkt och ökade med 32 procent till 364 mkr. Samtidigt bidrog fortsatt positiva värdeförändringar till ett resultat före skatt om 1 119 mkr, vilket är en ökning med 10 procent.

Fastighetsbeståndets värde ökade under året från 10,7 till 11,5 miljarder kronor. Ökningen av fastighetsvärdet beror på nettoförvärv om 181 mkr, investeringar i ny-, till- och ombyggnation om 340 mkr samt orealiserade värdeförändringar om 344 mkr. Elva nya fastigheter förvärvades under året. Fastighetsbeståndets hyresvärde uppgick vid årsskiftet till 972 mkr och den ekonomiska uthyrningsgraden till 90 procent.

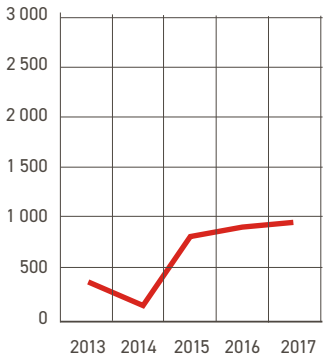
Över en period om de senaste två kalenderåren har stamaktiens kurs rört sig från 4,76 kr till 10,10 kr, vilket motsvarar en ökning om 112 procent. Under samma period har preferensaktiens kurs stigit med 5 procent, från 288,00 kr till 304,00 kr.

Mer info på: www.corem.se

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Räkenskapsår	2017	2016	2015	2014	2013
Hyresvärde, mkr	972	917	696	683	640
Driftöverskott, mkr	701	574	481	480	412
Förvaltningsresultat, mkr	364	276	2 201	202	158
Resultat efter skatt, mkr	937	915	800	112	372
Fastigheternas verkliga värde, mkr	11 539	10 667	7 776	7 259	6 380
Uthyrningsbar area, tkvm	1 316	1 260	1 016	983	917
Soliditet, %	32	30	32	27	31
Justerad soliditet. %	37	35	37	32	33
Utdelning per stamaktie, kr	0,40	0,32	0,27	0,15	0,11
Utdelning per preferensaktie, kr	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Medelantal anställda	52	46	46	46	42

Resultat efter skatt (mkr)



SAGAX

Sagax är ett fastighetsbolag som investerar i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Bolaget äger fastigheter i Sverige, Finland, Frankrike, Tyskland, Nederländerna och Danmark. Tyngdpunkten i beståndet finns i regionerna kring Stockholm och Helsingfors. Sagax är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

Vid årets slut bestod företagets fastighetsbestånd av 495 fastigheter med ett marknadsvärde på sammanlagt 23,7 miljarder kronor.

EKONOMISKT UTFALL 2017

Förvaltningsresultatet ökade med 21 procent till 1 334 mkr varav 278 mkr från joint ventures och intresseföretag. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av fastighetsförvärv. Hyresintäkterna ökade med 20 procent till 1 870 mkr. Intäkterna har påverkats positivt av fastighetsförvärv samt intäktshöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd.

Värdeutvecklingen för fastigheterna i Sverige uppgick till 444 mkr och värdeutvecklingen för fastigheterna utomlands uppgick till 669 mkr. Totalt redovisas 1 113 mkr i orealiserade värdeförändringar under året, exklusive valutaeffekter. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 2 099 respektive 1 977 miljoner kronor vid årets slut. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 94 procent.

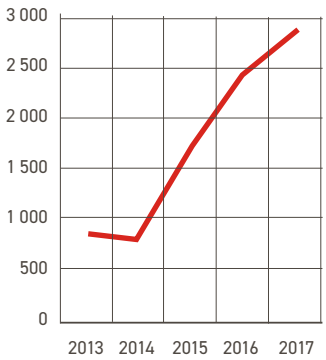
Börsvärdet uppgick vid årets slut till 18 080 mkr jämfört med 15 459 mkr vid årets början.

Mer info på: www.sagax.se

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Räkenskapsår	2017	2016	2015	2014	2013
Hyresvärde, mkr	2 099	1 880	1 453	1 267	1 051
Driftöverskott, mkr	1 558	1 326	1 104	935	796
Förvaltningsresultat, mkr	1 334	1 098	895	703	521
Resultat efter skatt, mkr	2 965	2 453	1 681	753	784
Fastigheternas verkliga värde, mkr	23 771	20 628	16 189	13 428	10 825
Uthyrningsbar area, tkvm	2 489	2 312	1 860	1 634	1 336
Soliditet, %	42	38	34	32	32
Justerad soliditet, %	-	-	-	-	-
Utdelning per stamaktie, kr	1,80	1,45	1,15	0,80	0,55
Utdelning per preferensaktie, kr	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Medelantal anställda, st	50	39	32	29	28

Resultat efter skatt (mkr)



AGORA

Agora är ett fastighetsbolag som i huvudsak är inriktat mot att förvärva, äga och förädla handelsfastigheter. Målet är att skapa en lockande mix av butiker, restauranger och service som underlättar människors vardag och skapar intressanta platser. Företagets B-aktier är noterade på Nasdaq First North.

Vid årets slut bestod företagets fastighetsbestånd av 23 fastigheter, primärt handelsgallerior. Dessa är belägna i innerstadslägen i stora och medelstora svenska städer i landets södra del. Fastigheternas verkliga värde uppgick till sammanlagt 4,4 miljarder kronor.

Under det senaste året har Agoras fokus vid utvecklingen av fastigheter breddats väsentligt för att maximera attraktionskraften. Handeln har kompletterats med en allt bredare mix av hyresgäster inom service, restaurang, café, dagligvaror, utbildning och kontor

EKONOMISKT UTFALL 2017

Årets driftnetto ökade med 37 procent till 205 mkr och överskottsgraden uppgick till 51 procent. Årets förvaltningsresultat ökade med 51 procent till 74 mkr. Hyresintäkterna ökade med 22 procent till 403 mkr.

Det totala marknadsvärdet för Agoras fastighetsbestånd ökade under året med 83 mkr till 4 422 mkr. Hyresvärdet vid årets slut uppgick till 456 mkr och den ekonomiska uthyrningsgraden låg på 89 procent.

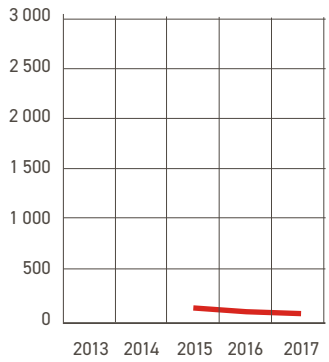
Det totala börsvärdet på Agoras stamaktier serie B uppgick per den 31 december 2017 till 548 mkr jämfört med 686 vid årets början.

Mer info på: www.agoraretail.se

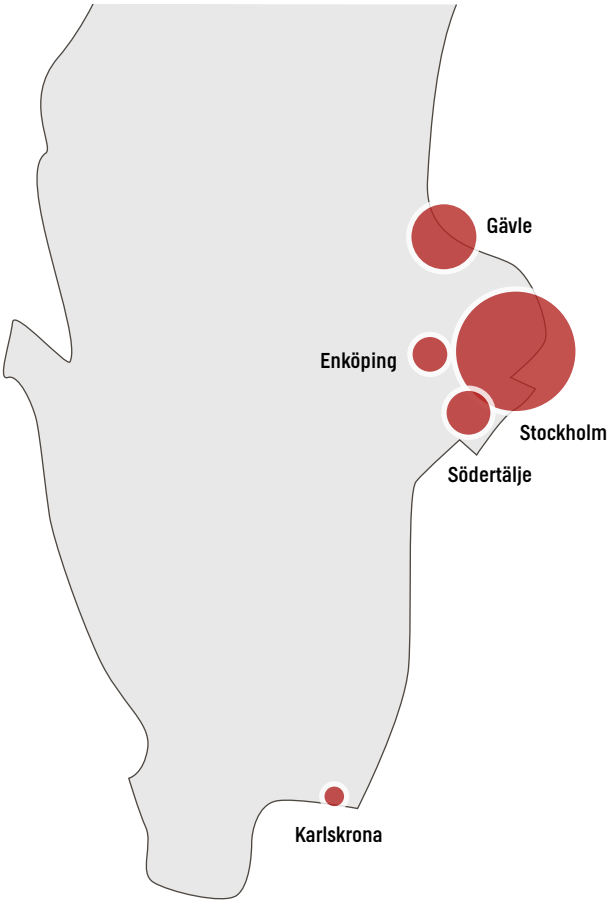
FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Räkenskapsår	2017	2016	2015	2014	2013
Hyresvärde, mkr	456	450	353	-	-
Driftöverskott, mkr	205	150	78	-	-
Förvaltningsresultat, mkr	74	49	20	-	-
Resultat efter skatt, mkr	38	92	80	-	-
Fastigheternas verkliga värde, mkr	4 422	4 339	3 419	-	-
Uthyrningsbar area, tkvm	270	270	236	-	-
Soliditet, %	31	31	32	-	-
Justerad soliditet, %	33	32	-	-	-
Utdelning per stamaktie, kr	-	-	-	-	-
Utdelning per preferensaktie, kr	20	20	10	-	-
Medelantal anställda, st	26	27	13	-	-

Resultat efter skatt (mkr)



DIREKTÄGDA FASTIGHETER



M2 Gruppens fastigheter är koncentrerade till fem orter. Huvuddelen av det direktägda fastighetsbeståndet finns i Stockholmsområdet. Därutöver har vi identifierat fyra orter som vi bedömer som intressanta utifrån bland annat befolkningstillväxt och näringslivsexpansion. Fastighetsbeståndet utgörs till övervägande del av bostäder samt kontors- och handelsfastigheter.

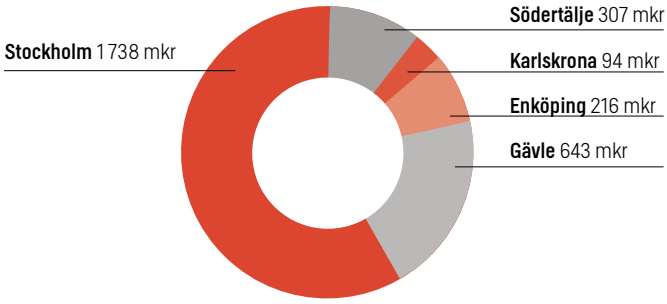
2017 i siffror

- Hyresintäkterna ökade med 8 procent till 216 mkr (200).
- Driftöverskottet ökade med 6 procent till 104 mkr (98).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 2 998 mkr.
- M2 Gruppen ägde 2017-12-31 totalt 59 (56) fastigheter.

På nästföljande sidor presenteras de fem marknadsområdena mer ingående.

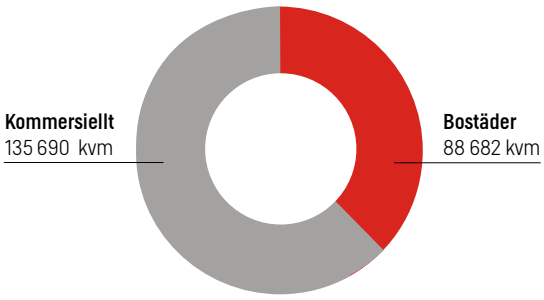
MARKNADSVÄRDE PER ORT

Totalt marknadsvärde **2 998 mkr**



KVADRATMETER PER TYP AV YTA

Total yta **224 372 kvm**



m2gruppen

FASTIGHETSFÖRTECKNING

FASTIGHETSBETECKNING	ORT
Bergholmen 1	Stockholm
Bergholmen 2	Stockholm
Bäverholmen 2	Stockholm
Bäverholmen 3	Stockholm
Färöarna 1	Stockholm
Kuriren 14	Stockholm
Lillholmen 2	Stockholm
Lillholmen 5	Stockholm
Lärlingen 2	Stockholm
Miklaholt 1	Stockholm
Märsta 1:40, 1:41	Stockholm
Nysätra 3, 4, 5	Stockholm
Revisorn 7	Stockholm
Reykjanes 1	Stockholm
Sillö 6	Stockholm
Sjöbotten 1	Stockholm
Skyttbrink 29	Stockholm
Stenshuvud 4	Stockholm
Ösby 1:32	Stockholm
Björnänge 6:3	Gävle
Gävle Norr 22:3	Gävle
Gävle Norr 34:2	Gävle
Gävle Norr 35:1	Gävle
Gävle Norr 35:4	Gävle
Gävle Norr 36:1	Gävle
Norr 13:4	Gävle
Norr 23:3	Gävle
Skokloster 15:1	Gävle
Skokloster 15:2	Gävle
Skokloster 15:3	Gävle
Skokloster 15:4	Gävle
Skokloster 15:5	Gävle
Skokloster 17:1	Gävle
Söder 9:8	Gävle
Vallbacken 10:5, 10:6, 10:7	Gävle
Väster 29:5	Gävle

FASTIGHETSBETECKNING	ORT
Bromsen 3	Södertälje
Fjärilen 13	Södertälje
Fjärilen 17	Södertälje
Fjärilen 18	Södertälje
Isbjörnen 5	Södertälje
Jasminen 5	Södertälje
Jupiter 4	Södertälje
Kastanjen 6	Södertälje
Oxelbäret 2	Södertälje
Rönnbäret 1	Södertälje
Rönnbäret 2	Södertälje
Slånbäret 4	Södertälje
Trollsländan 1	Södertälje
Centrum 13:2	Enköping
Centrum 19:6	Enköping
Centrum 23:7	Enköping
Centrum 25:12	Enköping
Centrum 27:1	Enköping
Centrum 5:8	Enköping
Dahlberg 3, 4	Karlskrona
MO 1:95	Karlskrona
Monsunen 1	Karlskrona
Stora Vörta 1:62, 1:63	Karlskrona

MARKNADSOMRÅDE STOCKHOLM

Stockholmsregionen är landets mest expansiva del. Folkmängden i Stockholms län har ökat med över 35 000 personer per år sedan 2009 och ökningen bedöms fortsätta med minst samma takt den kommande tioårsperioden. Länets kommuner planerar för 250 000 nya bostäder till 2025. Projektvolymen är generellt sett mycket stor i regionen, det byggs och planeras inte bara för bostäder utan även för infrastruktursatsningar, fortsatt nyproduktion av kontor samt logistik- och handelslokaler.

M2s fastighetsbestånd i Stockholm består av 19 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 126 525 kvm där 22 procent utgör bostäder. Resterande andel utgörs främst av handel men även av projektrelaterade ytor som till större delen är lokaliserade i Kista.

Den ekonomiska vakansgraden uppgår till 43 procent och avser framförallt våra utvecklingsprojekt.

ÖVERSIKT STOCKHOLM

Kortfakta	2017	2016
Antal fastigheter	19	16
Uthyrningsbar area bostäder, kvm	28 269	28 269
Uthyrningsbar area kommersiellt, kvm	98 256	76 256
Hyresintäkter bostäder, mkr	29	28
Hyresintäkter kommersiellt, mkr	91	78
Hyresvärde, mkr	179	124
Ekonomisk vakansgrad, %	42,6	26,8
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	1 738	1 300
Förvaltningsresultat, mkr	30	22
Direktavkastning per 31 december, %	3,1	3,5

Andel av M2		
Hyresvärde, %	65,3	56,9
Marknadsvärde, %	58,0	51,7
Uthyrningsbar area, %	56,4	51,7

Andel av M2

Hyresvärde 65,3 %

Marknadsvärde 58,0 %

Uthyrningsbar area 56,4 %

Största hyresgästerna

Internationella Engelska Skolan
Dagab Inköp & Logistik
Tieto Sweden AB
Asymetrica AB
Ahlsell Sveige AB

MARKNADSOMRÅDE GÄVLE

Gävle är residensstad i Gävleborgs län och har strax över 100 000 invånare. Kommunen har en stark tillväxt, mycket tack vare ett expanderande näringsliv, Högskolan i Gävle med 17 000 studenter samt goda kommunikationer. Befolkningstillväxten i Gävle är positiv, vilket främst beror på en stor inflyttning samt en ökad utpendling till regionen kring Stockholm och Uppsala.

Kommunens gynnsamma geografiska placering gör kommunen till ett logistiknav för samordning av fartyg, tåg, bilar och containrar. Detta tack vare Gävles hamn, det strategiska läget mellan E4 och E16 samt de goda järnvägsförbindelserna. M2s fastighetsbestånd i Gävle består av tio fastigheter med en total uthyrningsbar area om 40 400 kvm, där 41 procent utgör bostäder. Resterande andel utgörs främst av restauranger, kontor och butiker i bottenplan. Beståndet är mycket centralt beläget i Gävle. Förutom fastigheterna i Gävle finns även sex fastigheter i Skokloster och en fastighet i Söderhamn, som ingår i affärsområdet. 66 procent av den uthyrningsbara ytan utgörs av bostäder.

Den totala ekonomiska vakansgraden uppgår till 4 procent för hela affärsområdet och avser kommersiella ytor.

ÖVERSIKT GÄVLE

Kortfakta	2017	2016
Antal fastigheter	17	17
Uthyrningsbar area bostäder, kvm	28 851	28 851
Uthyrningsbar area kommersiellt, kvm	26 379	26 379
Hyresintäkter bostäder, mkr	23	23
Hyresintäkter kommersiellt, mkr	26	26
Hyresvärde, mkr	49	49
Ekonomisk vakansgrad, %	4,3	5,0
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	643	628
Förvaltningsresultat, mkr	23	18
Direktavkastning per 31 december, %	4,7	4,0

Andel av M2		
Hyresvärde, %	18,0	22,4
Marknadsvärde, %	21,5	25,0
Uthyrningsbar area, %	24,6	27,3

Andel av M2

Hyresvärde 18,0 %

Marknadsvärde 21,5 %

Uthyrningsbar area 24,6 %

Största hyresgästerna

Tyréns AB i Gävle
Gävlefastigheter, Gävle Kommun AB
Resturangbolaget i Gävle AB
Raoul Wallenberskolorna AB
Hotell Söderhamn Sahaxe AB

MARKNADSOMRÅDE SÖDERTÄLJE

Södertälje är Sveriges tjugonde största kommun med 95 000 invånare och en stark befolkningsutveckling. Staden expanderar kraftigt och framgångsrika företag som Scania och AstraZeneca har omfattande verksamheter här. Södertälje ligger cirka fyra mil söder om Stockholm i Stockholms län. Staden har ett strategiskt läge och erbjuder goda kommunikationer då E4 passerar staden samt majoriteten av alla södergående tåg. Även pendeltåget till och från Uppsala ansluter i Södertälje.

M2s fastighetsbestånd i Södertälje består av 13 fastigheter med en total uthyrningsbar area på 18 264 kvm. 87 procent består av bostäder. Resterande andel utgörs främst av kontor och butiker i bottenplan på bostadsfastigheter. Beståndet är beläget i centrala Södertälje kring centrum samt i Rosenlund, Grusåsen och Mariekälla.

Den ekonomiska vakansgraden uppgår till 1 procent och avser kommersiella ytor.

Potentiella byggrätter har identifierats på fyra av våra fastigheter i Södertälje och kommunen har uttryckt sig positiv till de ritningar som tagits fram och möjlighet till nyproduktion. Med närliggande bebyggelse som referens uppskattas volymen på potentiella nya byggrätter till cirka 10 000 kvm ljus BTA.

ÖVERSIKT SÖDERTÄLJE

Kortfakta	2017	2016
Antal fastigheter	13	13
Uthyrningsbar area bostäder, kvm	15 825	15 825
Uthyrningsbar area kommersiellt, kvm	2 439	2 439
Hyresintäkter bostäder, mkr	19	18
Hyresintäkter kommersiellt, mkr	2	2
Hyresvärde, mkr	21	20
Ekonomisk vakansgrad, %	1,4	3,4
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	307	291
Förvaltningsresultat, mkr	2	5
Direktavkastning per 31 december, %	1,5	2,5

Andel av M2		
Hyresvärde, %	7,5	9,3
Marknadsvärde, %	10,2	11,6
Uthyrningsbar area, %	8,1	9,0

Andel av M2

Hyresvärde 7,5 %

Marknadsvärde 10,2 %

Uthyrningsbar area 8,1 %

Största hyresgästerna

Södertäljekyrkan
S.M Pizzeria
137:ans Kök & Bar
Tii Nung Thaishop
Al-Sham Lady AB

MARKNADSOMRÅDE ENKÖPING

I Enköping, även kallad Sveriges närmaste stad, finns småstadsatmosfär, en levande landsbygd och närhet till Mälaren. Staden ligger på ett bekvämt pendlingsavstånd till Stockholm, Västerås och Uppsala. Kommunikationsmöjligheterna till dessa städer och kringliggande orter är goda, tack vare det stora antalet pendlare.

Befolkningsutvecklingen är stark och år 2025 spås befolkningen överstiga 50 000 invånare.

M2s fastighetsbestånd i Enköping består av sex fastigheter med en total uthyrningsbar area om 15 450 kvm där 57 procent utgör bostäder. Resterande andel består främst av kommersiell yta i form av butiker i bästa läge samt en skola. Beståndet är mycket centralt beläget intill och i närheten av Stora Torget.

Den ekonomiska vakansgraden uppgår till 5 procent och avser kommersiella ytor.

ÖVERSIKT ENKÖPING

Kortfakta	2017	2016
Antal fastigheter	6	6
Uthyrningsbar area bostäder, kvm	8 731	8 731
Uthyrningsbar area kommersiellt, kvm	6 719	6 719
Hyresintäkter bostäder, mkr	10	10
Hyresintäkter kommersiellt, mkr	7	6
Hyresvärde, mkr	17	17
Ekonomisk vakansgrad, %	5,3	5,4
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	216	207
Förvaltningsresultat, mkr	7	7
Direktavkastning per 31 december, %	4,8	4,9

Andel av M2		
Hyresvärde, %	6,3	7,8
Marknadsvärde, %	7,2	8,2
Uthyrningsbar area, %	7,3	8,1

Andel av M2

Hyresvärde 6,3 %

Marknadsvärde 7,2 %

Uthyrningsbar area 7,2 %

Största hyresgästerna

Akitebolaget Fria Skolor i Enköping
Lekverkstan
Torggatan Krog AB
Länsförsäkringar Uppsala
Daydream Sweden AB

MARKNADSOMRÅDE KARLSKRONA

Karlskrona i Blekinge län präglas av sin marina historia och skärgårdskänsla och återfinns på UNESCOs lista över världsarv. Staden har ett vackert läge vid den sydsvenska kusten och är uppbyggd kring Karlskrona slott på ön Trossö. I Karlskrona finns ett starkt näringsliv, där internationella storföretag verkar vid sidan av nyskapande entreprenörsföretag.

M2s fastighetsbestånd utgörs av fyra fastigheter där två är belägna i bästa läge i centrala Karlskrona. Övriga två fastigheter är belägna strax utanför, i Rödeby och Nättraby. Den totala uthyrningsbara arean uppgår till 8 000 kvm, varav 83 procent utgör bostäder. Resterande andel består främst av kontor och butiker i bottenplan av bostadsfastigheter.

Den ekonomiska vakansgraden uppgår till 16 procent och avser till största delen kommersiella ytor.

ÖVERSIKT KARLSKRONA

Kortfakta	2017	2016
Antal fastigheter	4	4
Uthyrningsbar area bostäder, kvm	6 637	6 637
Uthyrningsbar area kommersiellt, kvm	1 368	1 368
Hyresintäkter bostäder, mkr	6	6
Hyresintäkter kommersiellt, mkr	1	1
Hyresvärde, mkr	8	8
Ekonomisk vakansgrad, %	16,0	6,8
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	94	89
Förvaltningsresultat, mkr	2	3
Direktavkastning per 31 december, %	2,3	3,4

Andel av M2		
Hyresvärde, %	2,9	3,6
Marknadsvärde, %	3,1	3,5
Uthyrningsbar area, %	3,6	4,0

Andel av M2

Hyresvärde 2,9 %

Marknadsvärde 3,1 %

Uthyrningsbar area 3,6 %

Största hyresgästerna

Karlskrona Kommun Teknisk Förvaltning
Advokatbyrå Linge AB
Nossevo Industries AB

WÄSTBYGG

Wästbygg är ett entreprenad- och projektutvecklingsbolag med en tydlig närvaro på de mest expansiva marknaderna i Sverige. Företaget grundades 1981 i Borås, och har idag egna kontor även i Göteborg, Stockholm, Malmö, Jönköping och Varberg. Via koncernbolaget Logistic Contractor är Wästbygg även representerat i Norge och Danmark. Sedan flera år tillbaka är Wästbygg Gruppens verksamhet inriktad på tre affärsområden, tillika rapporterbara segment – Bostad, Kommersiellt och Logistik. Inom respektive segment arbetar Wästbygg med både entreprenaduppdrag åt externa beställare och utveckling av egna projekt.

EKONOMISKT UTFALL 2017

Wästbyggs ekonomiska utvecklingen under 2017 var god. Intäkterna ökade med nästan en halv miljard jämfört med föregående år, från 2,3 till 2,8 miljarder kronor. Tillväxten har skett med ett gott ekonomiskt utfall. Rörelseresultatet uppgick till 105 mkr (19). Resultatet visar på en tydlig återhämtning efter ett resultatmässigt svagt 2016. Starkare regionala organisationer, ett gott marknadsläge inom byggbranschen samt en fortsatt generell svensk högkonjunktur har lagt grunden, men också ett ständigt pågående arbete inom företaget med att utveckla produkter och tjänster på de prioriterade marknaderna för respektive segment.

Orderingången under året uppgick till 3 604 mkr (2 556) och vid årets slut fanns en orderstock på 4 037 mkr (2 305). Drygt hälften av både orderingången och orderstocken är kopplad till affärsområde Bostad, men alla tre segmenten hade en omfattande pågående produktion vid årets slut. Utöver orderstocken finns bostadsprojekt i koncernens projektutvecklingsbolag för ett samlat värde på 10 miljarder kronor och omfattar 2 700 lägenheter med planerad byggstart under den kommande femårsperioden.

Mer info på: www.wästbygg.se

ÖVERSIKT PER SEGMENT

Bostadsproduktion 2017

832 färdigställda lägenheter
2 131 lgh under byggnation 2017-12-31

Kommersiellt byggande 2017

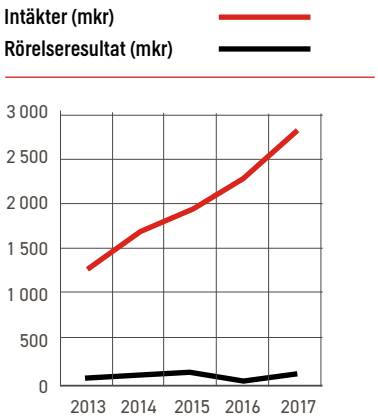
41 100 färdigställda kvadratmeter
110 275 kvm under byggnation 2017-12-31

Logistikanläggningar 2017

93 200 färdigställda kvadratmeter
190 000 kvm under byggnation 2017-12-31

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Räkenskapsår	2017	2016	2015	2014
Intäkter, mkr	2 838	2 331	1 876	1 694
Rörelseresultat, mkr	105	19	121	92
Rörelsemarginal, %	3,7	0,8	6,5	5,4
Balansomslutning, mkr	1 454	1 140	725	541
Soliditet, %	27	19	25	21
Räntebärande nettoskuld, mkr	-151	115	86	67
Kassaflöde från den löpande verksamheten	179	-4	74	4
Antal anställda vid periodens slut	261	208	194	152



ODD MOLLY

Odd Molly är ett svenskt bolag som designar, marknadsför och säljer mode och närliggande livsstilsprodukter för tjejer. Bolaget grundades 2002 och är sedan 2010 noterat på Nasdaq Stockholm.

EKONOMISKT UTFALL 2017

Under 2017 ökade Odd Molly omsättningen, främst genom ökad försäljning i egna kanaler, drivet av webbshopens tillväxt. Den totala nettoomsättningen ökade med 9 mkr till 432 mkr och är relativt jämnt fördelad mellan retail- och wholesalesegmentet. Samtidigt genomfördes fortsatta satsningar i butiker, affärsutveckling och ökad digital närvaro för att möta ett förändrat konsumentbeteende.

Bruttovinstmarginalen uppgick till 54 procent jämfört med 56 procent året innan, en minskning främst förklarad av en högre andel av försäljningen under rea eller kampanj. Rörelseresultatet minskade från 25 till –4 mkr. Justerat för kostnader om 5 mkr, kopplat till avslut och utköp av agenter samt organisationsförändring, rapporterade Odd Molly ett svagt positivt rörelseresultat.

Börsvärdet uppgick vid årets slut till 131 mkr jämfört med 264 mkr vid årets början.

Mer info på: www.oddmolly.se

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Räkenskapsår	2017	2016
Nettoomsättning, mkr	432	423
Bruttovinstmarginal, %	54	56
Rörelseresultat, mkr	-4	25
Rörelsemarginal, %	-1	6
Resultat efter skatt, mkr	-6	18
Soliditet, %	50	55
Utdelning per stamaktie, kr	0,00	1,00
Utdelning per preferensaktie, kr	-	-
Medelantal anställda, st	102	94

FOOTWAY

Footway är en renodlad skobutik på nätet som idag finns på elva marknader i Europa. Huvudkontoret ligger i Stockholm och distributionen hanteras via ett centrallager i Helsingborg. Sortimentet omfattar cirka 650 varumärken och över 30 000 skomodeller. Bolagets preferensaktier är listade på Nasdaq First North.

EKONOMISKT UTFALL 2017

Koncernens nettoomsättning för helåret 2017 uppgick till 505 mkr, en ökning med 47 procent. Årets rörelseresultat ökade från 21 till 25 mkr. Bolagets finansiella ställning, i termer av en soliditet på 61 procent och tillgängliga likvida medel (inklusive checkräkningskredit) på 136 mkr, skapar en stabil plattform för fortsatt expansion och tillväxt.

Nykundsanskaffningen under året har varit stark, över 395 000 nya kunder har tillkommit, till stor del som följd av automatiseringar inom marknadsföring. Konverteringen har även förbättrats med hjälp av AI och datadrivna beslut.

Mer info på: www.footway.se

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Räkenskapsår	2017	2016
Nettoomsättning, mkr	505	344
Bruttovinstmarginal, %	43	45
Rörelseresultat, mkr	16	11
Rörelsemarginal, %	3	3
Resultat efter skatt, mkr	11	4
Soliditet, %	61	69
Utdelning per stamaktie, kr	-	-
Utdelning per preferensaktie, kr	8,00	8,00
Medelantal anställda, st	34	35

DEVYSER

Devyser grundades 2004 och är ett svenskt bolag med bas i Stockholm. Bolaget är specialiserat på diagnostiska kit för komplexa DNA-test inom onkologi, reproduktiv hälsa och ärftliga sjukdomar. Devysers modell är att utveckla produkter som är idealiska för rutinmässig diagnostik; tekniken ska var enkel, reproducerbar och med mindre risk för användargenerarade fel. Devysers tester används i diagnostiska laboratorier i mer än 50 länder över hela världen.

EKONOMISKT UTFALL 2017

Devyser Holding ABs nettoomsättning för helåret 2017 uppgick till 35 mkr, en ökning med 35 procent sedan föregående år. Devyser är ett bolag under tillväxt och har under 2017 utvecklat sin försäljningsorganisation. Medelantalet anställda har ökat med 44 procent.

Mer info på: www.devyser.com

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Räkenskapsår	2017	2016
Nettoomsättning, mkr	35	26
Bruttovinstmarginal, %	76	81
Rörelseresultat, mkr	3	3
Rörelsemarginal, %	6	11
Resultat efter skatt, mkr	2	3
Soliditet, %	65	70
Utdelning per stamaktie, kr	0	0
Utdelning per preferensaktie, kr	0	0
Medelantal anställda, st	23	16

M2 CAPITAL

M2 Capital bedriver förvaltning och handel med värdepapper. Den övergripande målsättningen är att bedriva en verksamhet som ger en god långsiktig avkastning. Strategin för att uppnå denna målsättning är att huvudsakligen investera i svenska värdepapper, med en för bolaget känd verksamhet.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Räkenskapsår	2017	2016
Rörelseresultat, mkr	114	65
Balansomslutning, mkr	292	299
Omsättningshastighet, ggr	93	143
Totalt antal innehav, st	18	53
Inget innehav översteg, mkr	9	17

HÅLLBARHETSREDOVISNING

Det är styrelsen som är ansvarig för hållbarhetsrapporten, vilken upprättas för första gången. Hållbarhetsrapporten inkluderar samtliga bolag i koncernen. Moderbolagets och koncernens verksamhet och affärsmodell beskrivs närmare på sidorna 26-28.

Dotterbolaget Wästbygg Gruppen AB, som utgör M2s entreprenad- och projektutvecklingsverksamhet, har upprättat en separat egen hållbarhetsrapport. Denna framgår av årsredovisningen för detta bolag. Grunden för entreprenadverksamhetens hållbarhetsarbete inom Miljö, Sociala förhållanden och personal, Respekt för mänskliga rättigheter och Motverkande av korruption utgörs av Wästbyggs verksamhetspolicy, som in sin tur utgår från såväl FNs globala hållbarhetsmål som Sveriges nationella miljömål.

Inom fastighetsverksamheten har inga särskilda policyer inom hållbarhetsområdet tagits fram och implementerats, men planeras att göras under 2018.

MILJÖ

M2 ska sträva efter minsta möjliga påverkan på miljön. Hit hör utnyttjande av naturens resurser, val av material, val av energislag och energianvändning samt ansvar för hantering av restprodukter i form av avfall eller utsläpp till luft, mark och vatten.

Fastighetsverksamheten
Inom fastighetsverksamheten arbetar M2 löpande med att minska fastigheternas miljöpåverkan där den största miljöpåverkan sker genom el-, vatten- och värmeanvändning. Nedan listas några av de åtgärder som genomförts, alternativt pågår eller ska genomföras i närtid.

- I slutet av 2014 installerade vi en vattenburen värmepump i ett referensobjekt i Skokloster, vilket gav en mer än halverad energiförbrukning. Sedan dess har vi installerat vattenburna värmepumpar i samtliga fastigheter i Skokloster och har minskat energiförbrukningen, och därmed miljöpåverkan, väsentligt.

- I slutet av 2017 påbörjades implementeringen av ett nytt energiuppföljningssystem för att bättre kunna följa upp och kartlägga energiförbrukningen i samtliga fastigheter och därmed kunna vidta rätt åtgärder för att minska förbrukningen.

- I samband med badrumsrenoveringar tar vi bort badkar och installerar dusch i stället, vilket medför en lägre vattenkonsumtion.

- Successivt moderniserar vi vårt fastighetsbestånd och upprättar miljöhus eller miljörum för sopsortering och hantering av grovsopor.

- I en del av fastighetsbeståndet förekommer radon och mätningar har utförts och utförs löpande. I de fall fastställda gränsvärden överskrids, vidtas åtgärder.

- I vissa fastigheter förekommer PCB, vilket successivt saneras. Under året har PCB-sanering genomförts i en av våra fastigheter i Stockholm.

Entreprenad och projektutveckling
Under 2017 fattades ett övergripande mål i Wästbygg om att verksamheten ska vara fossilfri till år 2030. För att nå detta mål krävs omställning till förnyelsebar energi inom områdena el, värme och transporter. Dessutom behöver alla led energieffektiviseras. Under 2018 kommer en kartläggning av alla direkta utsläpp att genomföras och delmål ska formuleras inom respektive område.

Under flera år har Wästbygg arbetat med en rad olika åtgärder på byggarbetsplatserna i syfte att minska energianvändningen. Energieffektiv etablering är ett helhetsgrepp som bland annat innebär val av byggbodar med extra isolering, energifönster och värmeväxlare.

I strävan att minska Wästbyggs belastning på miljön är färre transporter en viktig faktor. Transporter rör allt från den egna personalens resor till leveranser till och från våra byggarbetsplatser. Här ligger en av de stora utmaningarna i omställningen mot en fossilfri verksamhet och här har vi fortfarande en lång väg att gå.

Under hösten 2017 har Wästbygg erhållit Svanens grundlicens, vilket innebär att vi har rätt att miljömärka våra egenutvecklade projekt. Primärt kommer vi att Svanencertifiera bostäder och skolor. Eftersom vi själva ser stora vinster med miljöcertifierade byggnader försöker vi även påverka de kunder som inte själva efterfrågar miljöcertifierade byggnader att göra hållbara val. Det gör vi bland annat genom att lämna alternativa gröna anbud med förslag på klimatsmarta lösningar.

Efterlevnad och uppföljning
Efterlevnad inom detta område sker dels genom att i olika forum göra medarbetarna medvetna om de miljömässiga och ekonomiska vinster som kan göras med olika miljöfrämjande åtgärder och dels genom tillämpning av entreprenad- och projektutvecklingsverksamhetens verksamhetspolicy.

SOCIALA FÖRHÅLLANDEN OCH PERSONAL

En god balans mellan arbete och fritid men också mellan vila och aktivitet är viktig för hälsan. M2 vill gärna främja fysiskt välmående. Vi erbjuder våra anställda friskvårdsbidrag samt uppmuntrar till regelbunden motion och hälsovård, både på egen hand och genom deltagande i företagssubventionerade aktiviteter. I vårt friskvårdsarbete har vi också god hjälp av företagshälsovården med regelbundna hälsokontroller och/eller tillgång till vård vid sjukdom.

Fastighetsverksamheten
Inom fastighetsverksamheten har vi, utöver administrativ personal, egna förvaltare anställda. Fastighetsskötseln sköts av underentreprenörer, som ska följa gällande lagar och regler på arbetsmarknaden.

Inom M2s verksamhet är representationen mellan könen jämn med 5 män och 6 kvinnor i slutet av 2017. Något definierat projekt för ökad mångfald pågår inte inom koncernen, men vid varje rekrytering görs en noggrann kandidatprövning för att säkerställa att kompetens och personliga egenskaper avgör vem som får en tjänst.

Entreprenad och projektutveckling
Wästbygg är certifierat enligt OHSAS 18001, vilket ställer krav på ett systematiskt arbetsmiljöarbete med ständiga förbättringar som mål. På företaget finns en arbetsmiljögrupp med representanter från olika yrkeskategorier, regioner och koncernbolag som ansvarar för utveckling och uppföljning av arbetsmiljörelaterade frågor i nära samarbete med företagsledningen.

En trygg och säker arbetsmiljö på våra byggarbetsplatser står ständigt på agendan. Kombinerade skydds- och miljöronder genomförs regelbundet på samtliga arbetsplatser. Wästbyggs arbetsmiljösamordnare genomförde 247 protokollförda arbetsplatsbesök under 2017 fördelat på 55 arbetsplatser. Vid besöken gås även arbetsmiljöplaner och riskanalyser igenom med platsledningen.

Trots alla åtgärder ökade antalet inrapporterade tillbud och olyckor under 2017, vilket är oerhört allvarligt. En del av förklaringen är att vi haft fler projekt igång i kombination med att rapporteringen även av mindre allvarliga tillbud fortsätter att öka. Personskadorna är i de allra flesta fall av lindrigare art, men även allvarliga olyckor har inträffat under året.

För de kommande tre åren har mål satts upp för att minska tillbud och olyckor. Bland annat kommer vi att samarbeta med Beteendelabbet för att undersöka hur vi kan främja ett säkerhetsmedvetet agerande i alla arbetsmoment.

Ett av byggbranschens stora problem är bristen på en jämn representation mellan män och kvinnor inom produktion och produktionsledning. För att lyfta frågan har Wästbygg formulerat ett internt mål om att öka andelen kvinnor i ledande befattningar till 30 procent år 2020. För att nå dit krävs en rad olika åtgärder, inte minst ett fortsatt aktivt arbete med arbetsgivarvarumärket för att attrahera kvinnor med rätt kompetens.

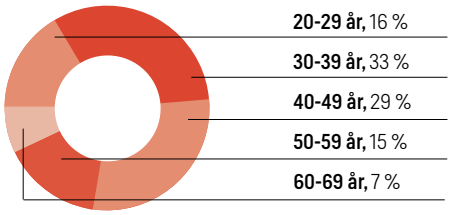
Förutsättningarna ser i nuläget relativt goda ut. Sedan en rekryteringsportal aktiverades i april 2017 visar statistiken att ungefär lika många män som kvinnor besöker den och att fler kvinnor än män sökte de tjänster som varit utlysta där. 38 procent av de rekryteringar som gjorts via portalen är kvinnor.

Efterlevnad och uppföljning
Efterlevnad inom detta område sker dels genom återkommande medarbetarsamtal samt företagsledningens uppmuntran och subventionering av motionsaktiviteter och dels genom tillämpning av entreprenad- och projektutvecklingsverksamhetens verksamhetspolicy.

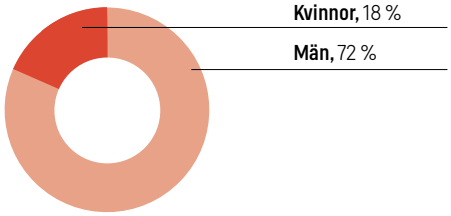
ÅLDERSFÖRDELNING OCH FÖRDELNING MELLAN KVINNOR OCH MÄN 2017-12-31

TOTALT ANTAL ANSTÄLLDA, 274 PERSONER

FÖRDELAT EFTER ÅLDER



FÖRDELAT EFTER KÖN



RESPEKT FÖR MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

Inom M2 är principerna om jämställdhet och ömsesidig respekt bland de anställda självklara. Samtliga medarbetare förväntas bemöta såväl varandra som kunder, leverantörer samt andra personer företaget har affärsrelationer med på ett sätt som främjar god stämning och varaktiga relationer. Inga former av diskriminering eller trakasserier tolereras på företaget.

För oss innebär mänskliga rättigheter att alla som är verksamma på våra arbetsplatser har likvärdiga arbetsvillkor. Alla underentreprenörer inom entreprenad- och projektutvecklingsverksamheten ska underteckna avtalet UE2015, där de intygar att de sköter sina åtaganden gentemot de anställda. De ska även upprätta och lämna in en riskanalys för arbetsmiljön.

Efterlevnad och uppföljning
Efterlevnad inom detta område sker dels genom återkommande medarbetarsamtal där uppföljning görs och dels genom tillämpning av entreprenad- och projektutvecklingsverksamhetens verksamhetspolicy. Alla medarbetare ges även möjlighet att vara med och påverka till exempel arbetssätt och processer inom sina respektive områden samt uppmuntras till vidareutveckling.

MOTVERKAN AV KORRUPTION

Det är förbjudet att begära eller ge någon form av löften i samband med gåvor. M2 och dess medarbetare får aldrig utnyttja mutor, bestickning eller otillåten ersättning av någon form i relation med kunder, leverantörer, myndigheter eller andra beslutsfattare med till exempel syfte att skapa eller behålla affärer. Erbjudanden om representation bör endast accepteras om de ligger inom ramarna för god affärssed.

Efterlevnad och uppföljning
Efterlevnad inom detta område sker dels genom att upprätthålla och vidareutveckla en god intern kontroll inom alla områden och dels genom tillämpning av entreprenad- och projektutvecklingsverksamhetens verksamhetspolicy.

FINANSIELLA RAPPORTER 2017

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 26

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 29

KONCERNENS RESULTATRÄKNING 31
KONCERNENS BALANSRÄKNING 32
FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL 33
KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS 34

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING 35
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING 36
FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL 38
MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS 39

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR 40

UNDERSKRIFTER 63

REVISIONSBERÄTTELSE 64

LEDNING OCH STYRELSE 67

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för M2 Asset Management AB (publ), org nr. 556559-3349 avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

M2 Asset Management ABs (M2) affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvalta, förvärva och förädla fastigheter i Sverige. Verksamheten i M2 består av strategiska fastighetsinvesteringar, direktägda fastigheter, entreprenad och projektutveckling samt investeringar i verksamheter utanför fastighetssektorn. Huvudkontoret ligger i Stockholm.

M2s strategiska fastighetsinvesteringar består främst av ägande i noterade fastighetsbolag. M2 är delägare i Klövern AB (publ) ("Klövern"), Corem Property Group AB (publ) ("Corem"), A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ) ("Agora") och AB Sagax (publ) ("Sagax").

Utöver fastighetsinvesteringarna har M2 ett direkt ägande i fastigheter under varumärket M2 Gruppen. M2s fastighetsbestånd utgjordes av 59 fastigheter per 31 december 2017, huvudsakligen bostäder samt handels- och kontorsfastigheter, med ett marknadsvärde på 2 998 mkr. Uthyrningsbar yta uppgår till 224 372 kvm, varav 88 682 kvm bostadsyta och 135 690 kvm kommersiell yta. M2s fastigheter är koncentrerade till fem orter, Stockholm, Gävle, Södertälje, Enköping och Karlskrona.

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.

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

M2 har också ett mindre antal strategiska investeringar utanför fastighetssektorn där de största innehaven är Footway Group AB (publ) och Odd Molly International AB (publ).

M2 bedriver även aktiehandel och investerar huvudsakligen i svenska noterade värdepapper som en del av förvaltning av överskottslikviditet.

LEGAL STRUKTUR

Koncernen bestod per den 31 december 2017 av 21 direktägda bolag, varav 17 aktiebolag och 4 kommanditbolag, där M2 Asset Management AB (publ) är moderbolag.

ORGANISATION

Under 2017 uppgick koncernens medelantal anställda till 250 (217), med fördelningen 44 kvinnor (37) och 206 män (180).

MILJÖ

M2 bedriver ingen verksamhet som kräver särskilt miljötillstånd.

ÄGARE

Bolagets aktier ägs till 100 procent av Rutger Arnhult.

VERKSAMHETEN UNDER ÅRET

På extra bolagsstämma den 16 juni 2017 beslutades att M2 Asset Management AB skulle registreras som ett publikt aktiebolag och dela ut 450 kr per aktie, totalt 45 mkr.

Den 6 juli 2017 emitterade bolaget ett icke-säkerställt obligationslån om 600 mkr med en löptid om 3 år på den nordiska marknaden. Obligationslånet kommer att löpa med en rörlig ränta om Stibor 3m + 450 räntepunkter och har slutligt förfall den 6 juli 2020. Obligationslånet har ett rambelopp om 1 000 mkr. I oktober lyftes ytterligare 300 mkr inom ramen. Obligationslånets samtliga villkor är uppfyllda per 31 december 2017. För ytterligare information om obligationslånets villkor se: https://m2assetmanagement.se/investorrelations/prospekt.html.

Under året har de kortfristiga placeringarna ökat med 1 569 mkr och per 31 december 2017 uppgår marknadsvärdet till 1 802 mkr, varav innehavet i Castellum, som förvärvats under året, uppgår till 1 419 mkr. Castelluminvesteringens påverkan på årets resultat uppgår till 132 mkr, varav 21 mkr utdelning och 111 mkr värdeökning.

Strategiska fastighetsinvesteringar
Våra intressebolag, Corem och Agora, har fortsatt givit oss en stabil löpande direktavkastning, vilken har ökat med 14 procent jämfört med föregående år. Av direktavkastningen utgör 27 mkr (23) utdelning på stamaktier och 7 mkr (7) på preferensaktier.

M2s exponering mot fastighetssektorn är fortsatt stor och kommer så att vara inom en överskådlig tid. De trygga flöden som fastigheterna ger är en garant för ett stabilt och starkt M2, vilket inte minst våra innehav i Sagax och Klövern visar.

Direktägda fastigheter
I mars 2017 tecknade M2 avtal om att förvärva tomträtten Stockholm Färöarna 1 i Kista. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 235 mkr. Byggnaden omfattar drygt 22 000 kvm uthyrningsbar yta, huvudsakligen kontor, och ett garage med 511 platser. Tomträtten tillträddes den 7 juli 2017.

Under året har bolagets dotterbolag Suburban Properties förvärvat fastigheten Skyttbrink 29 i Botkyrka. Fastigheten har en uthyrbar yta om 5 720 kvm.

Entreprenad och projektutveckling
Från Q2 och framåt var orderingången god inom samtliga segment. Avtal tecknades om ett flertal större entreprenadprojekt fördelade på alla prioriterade marknader. Vid årets slut uppgick orderstocken till drygt fyra miljarder kronor.

I början av april inleddes försäljningen av lägenheterna i det egenutvecklade projektet Las Vega i Haninge. Produktionen startade i början av oktober.

Projektutvecklingsverksamheten har under Q4 fyllt på sin portfölj med nya markanvisningar för bostäder. Inom bostadssegmentet har dessutom två avtal om markförvärv samt ett joint venture-avtal tecknats. Segment Logistik har under kvartalet tecknat avtal om tre nya utvecklingsprojekt med Atea, Plantagen och Bring som hyresgäster.

Två minoritetsägare i Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB, med ett ägarinnehav om 30 procent, sålde sina andelar till koncernbolaget Wästbygg Projektutveckling AB i april 2017. I samband med detta lämnades ett aktieägartillskott på 35 mkr till Wästbygg Gruppen, varav 30 mkr från M2.

Vid årsskiftet lämnades ett aktieägartillskott på 80 mkr till Wästbygg i syfte att stärka företaget ytterligare inför kommande åtaganden inom projektutvecklingsverksamheten.

Verksamheter utanför fastighetssektorn
Footway ökade sin nettoomsättning med 46 procent till 505 mkr (344). Rörelseresultatet ökade till 16 mkr (11). Odd Molly ökade sin nettoomsättning med 2 procent till 432 mkr (423) och rörelseresultatet uppgick till -4 mkr (25).

RESULTAT

Årets resultat efter skatt uppgick till 899 mkr (534) och årets totalresultat uppgick till 1 251 mkr (637). Under året uppgick orealiserade värdeförändringar på fastigheter till 118 mkr (186), orealiserade värdeförändringar på värdepapper till 462 mkr (138) och orealiserade värdeförändringar på derivat till 0 mkr (0).

Hyresintäkter och driftöverskottet från fastighetsrörelsen
Koncernens hyresintäkter för året uppgick till 216 mkr (200) och består av hyror för bostäder och lokaler inklusive tillägg för fastighetsskatt (i den mån det är aktuellt) och tillägg för taxebundna avgifter samt eventuella engångsersättningar. Ökningen sedan föregående år förklaras till övervägande del av ökad uthyrning i befintliga fastigheter. Driftöverskottet från fastighetsverksamheten uppgick till 104 mkr (98).

Intäkter och resultat från entreprenad/tjänsteuppdrag
Intäkterna från entreprenad-/tjänsteuppdrag ökade under 2017 till 2 838 mkr (2 331). Rörelseresultatet uppgick till 105 mkr (19).

Resultatet visar på en tydlig återhämtning efter föregående år. Starkare regionala organisationer, ett gott marknadsläge inom byggbranschen samt en fortsatt generell svensk högkonjunktur har lagt grunden, men också ett ständigt pågående arbete inom organisationen med att utveckla produkter och tjänster på de prioriterade marknaderna inom de tre segmenten Bostad, Kommersiellt och Logistik.

Resultat efter skatt uppgick till 100 mkr (41), och rörelsemarginalen var 3,7 procent (0,8).

Central administration, rörelseresultat och resultat efter finansiella poster
De centrala administrationskostnaderna uppgick till 200 mkr (186). Kostnaderna har under året ökat framförallt på grund av ett ökat antal anställda. Rörelseresultatet uppgick till 177 mkr (71). Resultat efter finansiella poster uppgick till 408 mkr (182).

Finansnetto
Finansiella intäkter uppgick till 323 mkr (182), varav 82 mkr (63) utgörs av utdelningar från M2s aktieportfölj och 115 mkr (100) utgör nettoresultatet från placering av överskottslikviditet.

Finansiella kostnader uppgick till 92 mkr (72), varav 72 mkr (54) utgörs av räntekostnader och 0 mkr (16) utgörs av värdeförändringar på kortfristiga placeringar.

Värdeförändringar
– Fastigheter
Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter uppgick under året till 118 mkr (186) medan realiserade värdeförändringar uppgick till 0 mkr (0). Av de orealiserade värdeförändringarna på fastigheter är 3 mkr (31) hänförligt till de fastigheter som förvärvats under året och 115 mkr (155) till fastigheter som ägdes vid årets ingång.

– Värdepapper
Orealiserade värdeförändringar avseende värdepapper uppgick till 462 mkr (138) under året medan realiserade värdeförändringar uppgick till 48 mkr (14). Av de orealiserade värdeförändringarna på värdepapper är 347 mkr (133) hänförligt till strategiska innehav och 116 mkr (5) till kortfristiga placeringar.

KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick vid periodens utgång till -1 552 mkr (224). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -599 mkr (-672) under året och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 2 307 mkr (511). Likvida medel vid årets utgång uppgick till 399 mkr (243). Den 31 december 2017 hade M2 räntebärande skulder uppgående till 4 361 mkr (2 052). Under räkenskapsåret har M2 investerat 331 mkr (231) i fastigheter genom förvärv och 13 mkr (49) genom förädling av befintliga fastigheter.

Förvaltningsfastigheter utgör säkerheter för en stor del av koncernens lån. Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde uppgår till 43,2 procent (51,3). Belåningsgraden har sjunkit under året till följd av en värdeökning på koncernens fastigheter.

FÖRVÄRVAT 2017

Fastighet	Kommun	Kategori	Yta (kvm)	Värde (mkr)
Färöarna 1	Stockholm	Kontor	22 000	235
Nysätra 3, 4, 5	Lidingö	Tomt	3 181	53
Skyttbrink 29	Botkyrka	Industri	16 186	65
Totalt förvärvat 2017			**41 367**	**353**

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Hantering av risker och osäkerhetsfaktorer är ett ständigt pågående arbete inom koncernen och arbete läggs kontinuerligt ned på att minska sårbarheten. Koncernen är primärt utsatt för marknadsrisker i form av värdeförändringar på tillgångar och i efterfrågan på bolagets bostäder och lokaler samt olika finansiella risker som likviditets- och finansieringsrisk, ränterisker och kreditrisker. Väsentliga risker inom entreprenadverksamheten utgörs av risker kopplade till kalkyler, antaganden, priser och kalkylunderlag samt legala risker och risker inom projektutveckling. En närmare beskrivning av de olika riskerna redovisas i not 4 och not 28.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter periodens utgång.

FRAMTIDA UTVECKLING

M2 kommer under 2018 fortsätta att driva processen med att optimera sitt bestånd genom att aktivt och ansvarsfullt, med en balanserad risknivå, förädla fastigheterna. Om tillfälle ges också förvärva inom befintligt förvaltningsområde och vid rätt pris även avyttra.

För M2s entreprenadverksamhet ser det fortsatt positivt ut, med en rekordhög orderstock per den 31 december 2017.

NYCKELTAL KONCERNEN

	2017	2016	2015	2014
Hyresintäkter (mkr)	216	200	160	163
Intäkter från entreprenad/ tjänsteuppdrag (mkr)	2 838	2 331	1 873	1 694
Rörelseresultat (mkr)	177	71	179	158
Resultat efter finansiella poster (mkr)	408	182	239	560
Resultat före skatt (mkr)	740	563	521	627
Årets totalresultat (mkr)	1 251	637	798	616
Eget kapital (mkr)	4 968	3 793	3 193	2 401
Balansomslutning (mkr)	11 116	7 841	6 174	4 834
Räntetäckningsgrad (ggr)	4,2	3,2	4,2	3,2
Belåningsgrad (%)	negativ	negativ	negativ	9,2
Belåningsgrad fastigheter (%)	43,2	51,3	56,7	60,7
Soliditet (%)	44,7	48,4	51,7	49,7
Justerad soliditet (%)	46,9	50,9	54,3	51,8
Avkastning på eget kapital (%)	31,0	18,8	33,0	34,0
Avkastning på totalt kapital (%)	8,8	9,1	11,0	3,4

NYCKELTAL MODERBOLAGET

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (mkr)	3	2	2	3
Rörelseresultat (mkr)	-10	-7	-6	-6
Resultat e. finansiella poster (mkr)	93	-11	39	139
Eget kapital (mkr)	1 228	1 170	1 214	1 152
Balansomslutning (mkr)	4 389	2 110	2 204	1 890
Soliditet (%)	28,2	55,9	55,5	60,9

För definitioner av nyckeltal se not 43.

MODERBOLAGET

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

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Moderbolaget
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	1 116 971 324
Utdelning på extra bolagsstämma den 16 juni 2017	-45 000 000
Årets resultat	102 707 869
	1 174 679 193
till aktieägarna utdelas, 500 kr per aktie	50 000 000
i ny räkning balanseras	1 124 679 193
	1 174 679 193

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

M2 Asset Management AB (publ) ("M2" eller "bolaget") är ett svenskt publikt aktiebolag och bolagsstyrningen grundas på svenska regler och svensk lagstiftning, huvudsakligen aktiebolagslagen, Nasdaq Stockholms Regelverk för Emittenter, Svensk kod ("Koden") för bolagsstyrning, bolagsordningen och relevanta regelverk. M2 är sedan den 16 juni 2017 ett publikt bolag och utgav den 6 juli 2017 en obligation, vilken noterades på Nasdaq Stockholm den 10 oktober 2017 och har sedan dess tillämpat Koden med undantag för valberedning (se nedan). Vid eventuella avvikelser följs principen följ eller förklara. Styrelsen är ansvarig för att löpande övervaka att Koden efterlevs av såväl styrelsen som ledningen och bolaget i övrigt.

AKTIER OCH AKTIEÄGARE

Vid utgången av 2017 uppgick det totala antalet aktier till 100 000 (varav 50 000 i aktieslaget A och 50 000 i aktieslaget B), samtliga onoterade, och samtliga aktier ägs av Rutger Arnhult.

BOLAGSSTÄMMA

Aktieägarnas rätt att besluta i M2s angelägenheter utövas vid bolagsstämma som enligt aktiebolagslagen är bolagets högsta beslutande organ. Regler som styr bolagsstämman finns bland annat i aktiebolagslagen, Koden och bolagsordningens §§ 8-9.

Aktieägare som är registrerade i aktieboken per avstämningsdagen och som anmält sitt deltagande i tid har rätt att delta vid stämman och rösta för sina aktier. De som inte har möjlighet att närvara personligen kan företrädas av ombud. En aktieägare som vill få ett ärende behandlat vid årsstämman ska begära detta skriftligen hos styrelsen. Alla aktieägare har rätt att på stämman ställa frågor till bolaget om de ärenden som tas upp på stämman och bolagets och koncernens ekonomiska situation.

Årsstämma ska hållas i Stockholm inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Bolagets räkenskapsår löper från och med den 1 januari till och med den 31 december. Årsstämman beslutar bland annat om fastställande av bolagets årsredovisning, disposition av bolagets vinst eller förlust och om ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktör och den övriga ledningen. Beslut vid bolagsstämman fattas normalt med enkel majoritet utom i de fall där aktiebolagslagen uppställer krav på en högre andel av de på stämman företrädda aktierna och avgivna rösterna, till exempel vid beslut om ändring av bolagsordningen.

BOLAGSORDNINGEN

M2s bolagsordning återfinns i sin helhet på M2s webbplats:
www.m2assetmanagement.se.
Ändringar i M2s bolagsordning sker enligt föreskrifter i aktiebolagslagen.

VALBEREDNING

M2 har vid gällande tid inga regler gällande tillsättande av valberedning då det vid tillfället endast finns en aktieägare i Bolaget. Detta är en avvikelse från Koden.

STYRELSE

Styrelsen är bolagets högsta förvaltningsorgan under bolagsstämman. Styrelsen ska bland annat svara för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter, se till att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt, samt fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation. Styrelsen ska i första hand ägna sig åt övergripande och långsiktiga frågor samt frågor som är av osedvanlig beskaffenhet eller av stor betydelse för koncernen och bolaget.

Styrelsens arbete styrs av aktiebolagslagen, bolagsordningen samt gällande arbetsordning inklusive den instruktion som utfärdats avseende arbetsfördelning mellan styrelse och vd. Enligt styrelsens arbetsordning ska styrelsen under en 12 månaders cykel behandla bland annat följande för bolaget väsentliga områden: redovisnings- och revisionsfrågor, marknad och marknadsanalys, riskidentifiering, strategi, organisation, utvärdering av styrelse och verkställande direktör samt system för intern kontroll- och kapitalstruktur. Då bolaget blev ett publikt bolag den 16 juni 2017, och började följa Koden i samband med det, har ännu inte någon utvärdering genomförts.

M2s styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter. Styrelseledamöter väljs vid årsstämma för ett år i taget. Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande eller entledigande av styrelseledamöter. Styrelseledamoten Mia Arnhult är anställd av bolaget.

Vid extra bolagsstämma den 16 juni 2017 valdes Patrik Tillman, Per Mononen, Patrik Essehorn och Mia Arnhult till nya ledamöter. Sedan extra bolagsstämman har därmed styrelsen bestått av Rutger Arnhult, Patrik Tillman, Per Mononen, Patrik Essehorn och Mia Arnhult (vd). För tiden före den 16 juni 2017 bestod styrelsen av Rutger Arnhult. För närmare presentation av M2s styrelse, se sida 67.

Under 2017 har styrelsen haft sex protokollförda sammanträden. Samtliga styrelseledamöter har närvarat vid samtliga styrelsemöten.

STYRELSENS UTSKOTT

Revisionsutskottet har till uppgift att övervaka bolagets finansiella rapportering och effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering samt, i förekommande fall, internrevision. Utskottet ska vidare granska och övervaka revisorns självständighet och opartiskhet och särskilt följa upp om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster. Utskottet biträder också med förslag till årsstämmans beslut om revisorsval. Mot bakgrund av att frågor kring finansiering, ekonomisk uppföljning och riskhantering är så väsentliga i ett fastighetsbolag, har styrelsen beslutat att hela styrelsen, med undantag för vd, utgör bolagets revisionsutskott.

Ersättningsutskottets uppgift är att bereda frågor kring ersättningar till vd och andra ledande befattningshavare för beslut av styrelsen. Aktierelaterade incitamentsprogram till koncernledningen beslutas dock av årsstämman. Något särskilt ersättningsutskott har inte funnits under 2017 utan hela styrelsen, med undantag för vd, har agerat i denna fråga.

REVISORER

Vid årsstämman 2017, för tiden intill årsstämman 2018, omvaldes Mikael Östblom som revisor för bolaget. Mikael Östblom är verksam vid Grant Thornton Sweden AB. Revisor väljs enligt bolagsordningen varje år. I uppdraget ingår granskning av bolagets bokföring och årsredovisning samt bolagsledningens och styrelsens förvaltning av bolaget. Revisorn ska även,

om inte annat särskilt beslutas, granska bolagets bolagsstyrningsrapport, granska ersättningar till ledande befattningshavare samt översiktligt granska bolagets niomånadersrapport.

Arvode till revisor fastställs på årsstämman. Årsstämman 2017 beslöt att arvode till revisor ska utgå enligt godkänd räkning. Arvode för revisionsuppdrag uppgick under 2017 till 2 050 tkr (2 552). Övrig rådgivning har uppgått till 314 tkr (406).

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH KONCERNLEDNING

Bolagsstrukturen i M2 består av moderbolaget M2 Asset Management AB (publ) med dotterbolag, se sida 60, not 37. Under 2017 skedde all verksamhet i Sverige.

Vd är föredragande vid styrelsemöten och ger styrelsen löpande information om bolagets utveckling, rapporterar om väsentliga avvikelser från fastställda affärsplaner och om händelser som har stor inverkan på bolagets verksamhet, samt ta fram relevant beslutsunderlag till styrelsen exempelvis gällande investeringar och övriga strategiskt viktiga frågeställningar.

Vd leder arbetet i bolagsledningen. Daglig kontakt mellan medlemmarna i bolagsledningen är en förutsättning för en fungerande styrning och ledning. Utöver vd ingick under 2017 även ekonomichef i bolagsledningen. I bolagsledningen behandlas frågor rörande den löpande verksamheten och även ärenden av finansiell karaktär, strategi, personal, transaktioner samt finansiell rapportering.

Bolagsledningen bestod den 31 december 2017 av Mia Arnhult (vd) och Henrik Zetterström (ekonomichef).

Styrelsens ordförande har årligen utvärderingssamtal med vd i enlighet med vd-instruktionen.

ERSÄTTNING TILL VD OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelsen föreslår, och årsstämman beslutar om, principer för ersättning och andra anställningsvillkor för vd och övriga ledande befattningshavare. Grundlönen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig och beakta den enskildes ansvarsområden och erfarenhet. Rörlig ersättning ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier, utformade i syfte att främja bolagets långsiktiga värdeskapande. M2 har inga incitamentsprogram och under 2017 har ingen rörlig ersättning utgått till vd och övriga ledande befattningshavare.

Mellan bolaget och vd gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader och för ledande befattningshavare gäller tre – sex månaders uppsägningstid. Avgångsvederlag utgår inte. Under anställningstiden hos bolaget får pensionspremien uppgå till högst 35 procent av grundlönen. Pensionsåldern är 65 år.

Styrelsens förslag rörande principer för ersättningar och anställningsvillkor som kommer läggas fram till årsstämman 2018 är huvudsakligen oförändrade jämfört med föregående år. För ytterligare information se not 7.

INTERN STYRNING OCH KONTROLL

Styrelsen ansvarar för arbete med bolagsstyrningen och den interna kontrollen. Det övergripande syftet är att skydda bolagets tillgångar och aktieägarnas investering. Styrelsen ansvarar också för att finansiell rapportering är upprättad i enlighet med gällande lag. Kvalitetssäkring av bolagets finansiella rapportering sker genom att styrelsen behandlar samtliga kritiska redovisningsfrågor och de finansiella rapporter som bolaget lämnar. Det förutsätter att styrelsen behandlar frågor om intern kontroll, regelefterlevnad, väsentliga osäkerheter i redovisade värden, eventuella ej korrigerade felaktigheter, händelser efter balansdagen, ändringar i uppskattningar och bedömningar, eventuella konstaterade oegentligheter och andra förhållanden som påverkar de finansiella rapporternas kvalitet.

Då bolagets ekonomisystem är uppbyggt så att ingående av avtal och betalning av fakturor med mera måste följa de beslutsvägar, firmateckningsoch attesträtter som anges i de interna styrdokumenten finns det i grunden en kontrollstruktur för att motverka och förebygga de risker som bolaget identifierar. Utöver dessa kontrollstrukturer företas en rad kontrollaktiviteter för att ytterligare upptäcka samt korrigera fel och avvikelser. Sådana kontrollaktiviteter består av uppföljning på olika nivåer i organisationen, såsom till exempel uppföljning och avstämning i styrelsen av fattade styrelsebeslut, genomgång och jämförelse av resultatposter, kontoavstämningar samt godkännande och redovisning av affärstransaktioner hos ekonomiavdelningen. I enlighet med styrelsens arbetsordning gör styrelsen en gång om året en genomgång av intern kontroll. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera dessa risker. Revisorn bjuds in att på ett styrelsemöte redogöra för sina granskningsåtgärder avseende intern kontroll.

Fördelning och delegering av ansvar har dokumenterats och kommunicerats i för styrelsen och bolaget styrande interna dokument såsom styrelsens arbetsordning, attestordning samt övriga interna styrdokument. Samtliga interna styrdokument uppdateras regelbundet vid ändring av till exempel lagstiftning eller redovisningsstandarder. M2 har byggt upp en organisation som syftar till att säkerställa att den finansiella rapporteringen blir korrekt och effektiv.

En viktig del av den interna kontrollen är att utarbeta och fastställa ett antal grundläggande policyer, riktlinjer och ramverk för bolagets ekonomirutiner och för den finansiella rapporteringen. Ledningen erhåller månatligen viss finansiell information om bolaget avseende utvecklingen av kommande investeringar samt likviditetsplanering. Bolagets informationspolicy syftar till att säkerställa att all informationsgivning externt och internt blir korrekt och ges vid för varje tillfälle lämplig tidpunkt.

Uppföljningen sker löpande på samtliga nivåer i organisationen. Styrelsen utvärderar regelbundet den information som företagsledningen och revisorerna lämnar. Därutöver har styrelsen en planenlig uppföljning av genomförd riskbedömning och beslutade åtgärder. Av särskild betydelse är styrelsens övervakning för utveckling av den interna kontrollen och för att se till att åtgärder vidtas rörande eventuella brister och förslag som framkommer.

INTERNREVISION

Beaktat verksamhetens omfattning och organisationens utformning i övrigt har styrelsen inte funnit anledning att inrätta en internrevisionsenhet.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Hyresintäkter	5	216	200
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag		2 838	2 331
Fastighetskostnader	6	-112	-102
Kostnader produktion entreprenad	5, 6	-2 566	-2 171
Bruttoresultat		**376**	**258**
Central administration	6, 7	-200	-186
Rörelseresultat		**177**	**71**
Finansiella intäkter	10	323	182
Finansiella kostnader	11	-92	-72
Resultat efter finansiella poster		**408**	**182**
Resultatandel intresseföretag		214	196
Värdeförändring fastigheter	15	118	186
Resultat före skatt		**740**	**563**
Skatt	12	158	-30
ÅRETS RESULTAT		**899**	**534**
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		884	518
Innehav utan bestämmande inflytande		15	16
Årets resultat		899	534
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN			
Poster som har eller kan omföras till resultaträkningen			
Omvärdering av finansiella tillgångar som kan säljas	18	347	133
Inkomstskatt hänförlig till komponenter i övrigt totalresultat		6	-29
		352	104
Summa övrigt totalresultat		**352**	**104**
Övrigt totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		352	104
ÅRETS TOTALRESULTAT		**1 251**	**637**
Resultat per aktie, kr		**12 510**	**6 374**

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	13	229	229
Övriga immateriella anläggningstillgångar	14	7	6
Förvaltningsfastigheter	15	2 998	2 515
Inventarier, verktyg och installationer	16	9	11
Andelar i intresseföretag	17	1 217	1 022
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	3 036	2 428
Andra långfristiga tillgångar	19	334	260
Summa anläggningstillgångar		**7 830**	**6 470**
Omsättningstillgångar			
Upparbetat ej fakturerat	20	278	327
Kundfordringar	21	348	274
Skattefordran		19	3
Övriga fordringar		366	253
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74	38
Kortfristiga placeringar	22	1 802	233
Likvida medel	23	399	243
Summa omsättningstillgångar		**3 286**	**1 371**
SUMMA TILLGÅNGAR		**11 116**	**7 841**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		10	10
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		4 906	3 731
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**4 916**	**3 741**
Innehav utan bestämmande inflytande		52	52
Summa eget kapital		**4 968**	**3 793**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	24	387	565
Övriga avsättningar	25	18	18
Räntebärande skulder	26	2 571	1 450
Övriga långfristiga skulder		193	186
Summa långfristiga skulder		**3 169**	**2 219**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	26	1 790	602
Leverantörsskulder		510	325
Skatteskulder		12	21
Övriga kortfristiga skulder	29	513	758
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	154	123
Summa kortfristiga skulder		**2 979**	**1 828**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**11 116**	**7 841**

För information om koncernens ställda säkerheter se not 31 och 32.

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Aktie-kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2016	**10**	**3 128**	**55**	**3 193**
Utdelning		-25		-25
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande		6	-19	-13
Årets resultat		518	16	534
Övrigt totalresultat		104		104
Utgående eget kapital 31 december 2016	**10**	**3 731**	**52**	**3 793**
Ingående eget kapital 1 januari 2017	**10**	**3 731**	**52**	**3 793**
Utdelning		-45		-45
Övrig justering			12	12
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande		-16	-27	-43
Årets resultat		884	15	899
Övrigt totalresultat		352		352
Utgående eget kapital 31 december 2017	**10**	**4 906**	**52**	**4 968**

KLASSIFICERING AV EGET KAPITAL

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

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

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

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat		177	71
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm			
Av- och nedskrivningar		4	2
Förändring av avsättningar		0	-2
Förlust vid avyttring av maskiner och inventarier		0	1
		181	**72**
Erhållen ränta		9	11
Betald ränta		-61	-54
Betald inkomstskatt		-45	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**84**	**29**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-154	-280
Förändring av rörelseskulder		-24	475
Förändring av kortfristiga placeringar		-1 449	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-1 543**	**224**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella tillgångar		-1	-1
Förvärv av fastigheter	40	-331	-231
Investeringar i fastigheter		-13	-49
Förvärv av maskiner och inventarier		-1	-6
Förvärv av dotterföretag	40	-6	0
Försäljning av dotterföretag		0	-4
Erhållen utdelning		123	86
Förvärv av intresseföretag		-12	-38
Förvärv av finansiella tillgångar		-310	-420
Försäljning av finansiella tillgångar		47	14
Utlåning av långfristiga fordringar		-74	-26
Amortering av långfristiga fordringar		0	2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-578**	**-673**
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-8	-25
Förvärv av andelar i dotterföretag från innehav utan bestämmande inflytande		-30	0
Upptagna räntebärande skulder		2 730	707
Amortering av räntebärande skulder		-422	-185
Upplåning av övriga långfristiga skulder		7	16
Amortering av övriga långfristiga skulder		0	-2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**2 277**	**511**
Årets kassaflöde		**156**	**62**
Likvida medel vid årets början		**243**	**181**
Likvida medel vid årets slut	23	**399**	**243**

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Intäkter	5	3	2
Fastighetskostnader	6	-2	-2
Bruttoresultat		**1**	**0**
Central administration	6, 7	-11	-7
Rörelseresultat		**-10**	**-7**
Resultat från andelar i koncernföretag	9	86	6
Resultat från andelar i intresseföretag	33	36	27
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	34	0	-15
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	42	20
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-61	-42
Resultat efter finansiella poster		**93**	**-11**
Bokslutsdispositioner	35	11	-9
Resultat före skatt		**104**	**-20**
Skatt på årets resultat	12	-1	0
ÅRETS RESULTAT		**103**	**-20**

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

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	36	10	10
Summa materiella anläggningstillgångar		**10**	**10**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	37	871	842
Fordringar hos koncernföretag		636	305
Andelar i intresseföretag	17	605	597
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	54	14
Andra långfristiga fordringar	38	225	220
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 391**	**1 978**
Summa anläggningstillgångar		**2 401**	**1 988**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		222	0
Skattefordran		8	0
Övriga fordringar		56	64
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5	4
Summa kortfristiga fordringar		**291**	**68**
Övriga kortfristiga placeringar	22	1 570	24
Summa kortfristiga placeringar		**1 570**	**24**
Kassa och bank	23	127	30
Summa omsättningstillgångar		**1 988**	**122**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 389**	**2 110**

Belopp i mkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		10	10
Uppskrivningsfond		41	41
Reservfond		2	2
Summa bundet eget kapital		**53**	**53**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 072	1 137
Årets resultat		103	-20
Summa fritt eget kapital		**1 175**	**1 117**
Summa eget kapital		**1 228**	**1 170**
Obeskattade reserver	39	**13**	**13**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	24	13	13
Summa avsättningar		**13**	**13**
Långfristiga skulder	27		
Skulder till kreditinstitut		641	176
Skulder till koncernföretag		377	377
Skulder till intresseföretag		2	4
Övriga långfristiga skulder		1 066	167
Summa långfristiga skulder		**2 086**	**724**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		899	60
Leverantörsskulder		2	0
Skulder till koncernföretag		0	106
Skatteskulder		0	8
Övriga kortfristiga skulder	29	137	14
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	11	2
Summa kortfristiga skulder		**1 049**	**190**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 389**	**2 110**

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Aktie-kapital	Uppskriv-ningsfond	Reserv-fond	Balanserade resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2016	**10**	**41**	**2**	**1 162**	1 215
Utdelning				-25	-25
Årets resultat				-20	-20
Utgående eget kapital 31 december 2016	**10**	**41**	**2**	**1 117**	**1 170**
Ingående eget kapital 1 januari 2017	**10**	**41**	**2**	**1 117**	**1 170**
Utdelning				-45	-45
Årets resultat				103	103
Utgående eget kapital 31 december 2017	**10**	**41**	**2**	**1 175**	**1 228**

KLASSIFICERING AV EGET KAPITAL

Aktiekapital
I posten aktiekapital ingår det registrerade 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.

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-10	-7
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm			
Av- och nedskrivningar		0	0
		-10	-7
Erhållen ränta		11	13
Betald ränta		-19	-9
Betald inkomstskatt		-16	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-34**	**-3**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-105	216
Förändring av rörelseskulder		-30	-161
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-169**	**52**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag	40	-18	-24
Lämnade aktieägartillskott		-9	0
Uttag från dotterföretag		0	7
Försäljning av dotterföretag		0	-4
Erhållen utdelning		58	29
Förvärv av intresseföretag		-8	-64
Förvärv av långfristiga värdepappersinnehav		-40	0
Försäljning av långfristiga värdepappersinnehav		0	5
Ökning av kortfristiga placeringar		-1 560	0
Minskning av kortfristiga placeringar		0	6
Ökning av långfristiga fordringar		-5	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 582**	**-45**
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-8	-24
Erhållna/lämnade koncernbidrag		0	-9
Upptagna räntebärande skulder		2 189	114
Minskning av långfristiga skulder till intresseföretag		-2	0
Ökning av långfristiga fordringar hos koncernföretag		-331	-67
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 848**	**14**
Årets kassaflöde		**97**	**21**
Likvida medel vid årets början		**30**	**9**
Likvida medel vid årets slut		**127**	**30**

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 cirka 40 procent bostäder uppgående till 1 235 lägenheter.

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

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

M2 Asset Management AB (publ), org nr 556559-3349, med säte i Stockholm utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 37.

Moderbolagets aktier ägs till 100 procent av Rutger Arnhult.

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

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 30 april 2018 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 1 juni 2018.

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 på grund av gällande skatteregler.

FÖRUTSÄTTNINGAR VID UPPRÄTTANDE AV MODERBOLAGETS OCH KONCERNENS FINANSIELLA RAPPORTER

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

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

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER

Nya och uppdaterade standarder som är tillämpliga för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2017 och senare
Koncernen har inte tillämpat några nya eller ändrade standarder som har påverkat koncernens resultat och finansiella ställning väsentligt.

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

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

IFRS 9 Finansiella instrument: Den nya standarden för finansiella instrument (IFRS 9) innebär omfattande förändringar i IAS 39:s vägledning för klassificering och värdering av finansiella tillgångar samt inför en ny ”förväntad kreditförlust” modell för nedskrivning av finansiella tillgångar. IFRS 9 ger också nya riktlinjer för tillämpningen av säkringsredovisning.

IFRS 9 tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2018 och styrelsen bedömer att den nya standarden inte kommer att ha någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

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

Koncernen gör bedömningen att såväl redovisningen av entreprenadverksamheten som projektutvecklingsverksamheten fortsatt kan ske med tillämpning av successiv vinstavräkning, det vill säga att intäkten redovisas successivt över tiden i takt med att koncernen fullgör sin prestation. Entreprenad utförs på mark som kontrolleras av kunden. När det gäller utvecklingsprojekten är avtalen med förvärvarna sådana att Wästbygg är kontraktuellt bunden att leverera en specifik byggnad, avtalen är prissatta som en helhet samt innebär en rätt för Wästbygg till betalning under projektets gång. Bedömningen är att detta skall betraktas som ett prestationsåtagande och att intäkten skall redovisas över tid i takt med att projektet fortskrider.

Standarden kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs.

Ersättningar för de åtaganden som M2 ikläder sig i hyresavtalen är en integrerad del av hyran och i de fastigheter M2 äger och förvaltar kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförande.

Sammantaget bedöms IFRS 15 inte innebära någon förändring av koncernens nuvarande intäktsredovisningsprinciper.

IFRS 16 Leasingavtal: IFRS 16 ersätter IAS 17 och tre tillhörande tolkningar. Det är resultatet av IASB:s långvariga projekt för att se över leasingredovisningen. Leasingavtal kommer att redovisas i balansräkningen som tillgång i form av en nyttjanderätt och som leasingskuld.

IFRS 16 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2019 eller senare och koncernen analyserar vilken påverkan IFRS 16 kan komma få på de finansiella rapporterna.

KLASSIFICERING

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

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

Indata för värdering till verkligt värde

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

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

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

KONSOLIDERINGSPRINCIPER

Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, ska potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas. Dotterföretag konsolideras enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och 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.

Intresseföretag

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

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

Joint ventures

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

RÖRELSEFÖRVÄRV

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

KLASSIFICERING AV FÖRVÄRV OCH GOODWILL

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

Fastigheter och finansiella instrument är värderade till verkligt värde.

Övriga poster har inte omvärderats. Goodwill uppkommer huvudsakligen genom att uppskjuten skatt beräknas enligt redovisningsmässiga regler och det värde uppskjuten skatt 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.

ÖVRIGA INTÄKTER

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

PROJEKTUTVECKLING

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

INTÄKTER FRÅN FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

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

SEGMENTSRAPPORTERING

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs upp av företagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet.

Segmentinformation lämnas endast för koncernen och består av två segment: fastighetsrörelsen och entreprenadrörelsen.

Segmentsredovisningen baseras på samma redovisningsprinciper som tillämpas för koncernen.

ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda utgörs av lön, pensioner och andra ersättningar. De anställdas ersättningar redovisas med intjänade och utbetalda löner samt eventuell intjänad bonus. Full avsättning görs för olika åtaganden som outtagen semester och sociala avgifter. Alla pensionsutfästelser har tagits över av försäkringsbolag.

Ersättningar vid uppsägning: En skuld redovisas i samband med uppsägningar av personal endast om företaget är bevisligen förpliktigat att avsluta en anställning före den normala tidpunkten eller när ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

AVGIFTSBESTÄMDA PENSIONSPLANER

Samtliga förpliktelser avseende pensioner har klassificerats som avgiftsbestämda pensionsplaner och redovisas som en kostnad i resultatet när de uppstår, se vidare not 7. Pensionsplan i enlighet med ITP tillämpas.

SKATTER

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

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

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

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

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

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

Nedskrivningar

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

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

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

AVSKRIVNINGSPRINCIPER FÖR MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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

NEDSKRIVNINGAR

Redovisade värden för bolagets tillgångar 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.

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

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.

EGET KAPITAL

Aktiekapital representerar kvotvärdet för emitterade aktier. Balanserade vinstmedel innefattar alla balanserade vinster och aktierelaterade ersättningar för innevarande och tidigare perioder. Alla transaktioner med moderföretagets ägare redovisas separat i ”Eget kapital”. Utdelningar som ska betalas till aktieägare ingår i posten ”Övriga skulder” när utdelningarna har godkänts på en bolagsstämma före balansdagen..

AVSÄTTNINGAR

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse

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

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

LEVERANTÖRSSKULDER

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet 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

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod, vilken innebär att rörelseresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och finansieringsverksamheternas kassaflöden. Förvärv och avyttringar redovisas inom investeringsverksamheten. De tillgångar och skulder som de förvärvade och avyttrade företagen hade vid ändringstidpunkten ingår ej i analysen av rörelsekapitalförändringar och ej heller i förändringar av balansposter redovisade inom investerings- och finansieringsverksamheterna.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

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

ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

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

KONCERNBIDRAG, UTDELNING OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. 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 15.

ENTREPRENADUPPDRAG

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

BEDÖMNING AV OSÄKRA FORDRINGAR

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

UPPSKJUTEN SKATT

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

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

Uppskjutna skatteskulder som uppkommer efter förvärvstidpunkten redovisas till gällande skattesats. Uppskjutna skattefordringar som uppkommer efter förvärvstidpunkten redovisas i den utsträckning de bedöms kan komma att utnyttjas. Övriga upplysningar angående uppskjuten skatt finns i not 24.

KLASSIFICERING AV FÖRVÄRV

Redovisningsstandarden IFRS 3:s regler om klassificering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utgår från att en individuell bedömning måste göras av varje enskild transaktion. Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska baseras på följande kriterier: förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. M2s bedömning har för samtliga genomförda förvärv inneburit att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv. När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baseras på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Uppskjuten skatt redovisas inte på initiala temporära skillnader vid tillgångsförvärv.

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

NEDSKRIVNINGSPRÖVNING AV GOODWILL OCH ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Koncernen prövar varje år om något nedskrivningsbehov föreligger vad gäller goodwill eller andelar i dotterföretag. Återvinningsvärdet för de kassagenererande enheterna fastställs genom beräkning av nyttjandevärdet. Koncernmässig goodwill uppgår till 229 mkr. Beräkningen baserar sig på verksamhetens affärsplan och förväntade framtida kassaflöden för verksamheten. Diskonteringsfaktorn som används vid nuvärdesberäkningen 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 13.

TVISTER

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

Koncernen har en större specifik tvist avseende ett entreprenaduppdrag. Denna tvist har särskilt utvärderats av juridisk expertis och interna resurser i bolaget. Företagsledningen har gjort den bästa bedömningen av möjligt utfall och tvisten har beaktats inom ramen för den successiva vinstavräkningen. Eftersom det är en pågående tvist kan dock verkligt utfall komma att avvika. Koncernen lämnar i övrigt inga uppgifter eftersom tvisten är pågående och att detta kan påverka utfall.

NOT 3: SEGMENTSREDOVISNING

Koncernens verksamhet är indelad i fyra områden:
- Fastighetsrörelsen, dvs direktägda fastigheter
- Entreprenadrörelsen
- Strategiska placeringar
- Övriga verksamheter

Endast två av dessa verksamheter ses som formella segment vilka följs upp på nivån rörelseresultat och som redovisas nedan.

Segmenten beskrivs mer utförligt på tidigare sidor i denna årsredovisning. Segmentsrapporteringen upprättas för koncernens rörelsesegment och är baserad på högste verkställande beslutsfattarens uppföljning av verksamheten. Segmenten redovisas enligt IFRS. Koncernens interna rapporteringssystem är uppbyggt utifrån uppföljning av de resultat, kassaflöden och avkastning som koncernens verksamhet genererar. Denna uppföljning genererar högste verkställande beslutsfattarens beslut om bästa möjliga resursfördelning.

Koncern	2017	2016
Intäkter		
Fastighetsrörelsen	216	200
Entreprenadrörelsen	2 838	2 331
Summa	**3 054**	**2 531**
Rörelseresultat		
Fastighetsrörelsen	74	54
Entreprenadrörelsen	103	17
Summa	**177**	**71**

Koncernens övriga verksamheter följs inte upp på denna nivå. För information om strategiska placeringar och övriga verksamheter, se sidorna 3, 26 och 27.

Ingen kund svarar för mer än 10 procent av omsättningen (innevarande eller föregående år).

NOT 4: RISK OCH KÄNSLIGHET

FASTIGHETSVERKSAMHETEN

Bolagets fastighetsverksamhet är utsatt för olika risker och möjligheter. I all fastighetsförvaltning finns risk för avflyttningar. Vid omflyttningar av hyresgäster kan det uppstå kostnader för både anpassning för ny hyresgäst och vakansperioder. Fastighetsverksamheten finansieras av upplåning från banker och kreditinstitut. Som en följd av detta är M2 exponerat för finans- och räntersisker. Värdeförändringar på M2s fastigheter utgör en stor risk men också en stor möjlighet. Värdeförändringar påverkas av faktorer som t ex hur väl M2 lyckas förädla och utveckla fastigheterna samt av avtals- och kundstruktur. Omvärldsförändringar påverkar också. Riskerna i M2s fastighetsverksamhet begränsas av ett antal faktorer.

1) M2 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 kundförluster är dock mycket låga och uppgick till 0,3 procent av totala hyresintäkter 2017.

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 har god kompetens inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Genom den lokala och kundnära organisationen skapas långsiktiga relationer med hyresgästerna och därigenom minskas risken för nya vakanser.

ENTREPRENADVERKSAMHETEN

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

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

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

VÄRDEPAPPERSVERKSAMHETEN

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

1) M2s enda mål är värdetillväxt för aktieägaren. Detta minskar risken för att behålla eller investera i portföljbolag där avkastningspotentialen relativt risken är låg.

2) M2s 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 risksprdning i sin aktieportfölj.

NOT 5: OPERATIONELL LEASING

Leasingavtal där M2 är leasetagare

Som operationella leasingavtal klassificeras lokalhyror, kontorsinventarier samt vissa fordon. Huvuddelen av leasingkostnaden avser hyra av lokaler enligt operationella leasingavtal. Leasingavtalen löper utan särskilda restriktioner med en option till förlängning. Övriga avtal om operationell leasing är fördelade på en mängd mindre avtal.

	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Räkenskapsårets kostnadsförda operationella leasingavgifter och hyror*	40	25	0	0
Framtida betalningar förfaller per år med:				
Inom 1 år	18	11	0	0
Mellan 1 och 5 år	30	17	0	0
Senare än 5 år	3	0	0	0
Summa	**51**	**28**	**0**	**0**

Leasingavgifter och hyror avser till största delen lokalhyror.
* varav korttidshyror avseende bodar och vagnar i projekt står för 23 mkr (17).

Leasingavtal där M2 är leasegivare

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.

	Koncern		Moderbolag	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Avtalade hyresintäkter inom ett år	92	95	1	1
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	66	65	1	1
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	22	20	0	0
Summa	**180**	**180**	**2**	**2**

Av hyresintäkter inom ett år avser 83 mkr (89) i koncernen och 1 mkr (1) i moderbolaget bostäder med en uppsägningstid på 3 månader.

NOT 6: RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

	Koncern		Moderbolag	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetskostnader				
Drifts- och underhållskostnader	-103	-94	-2	-2
Fastighetsskatt	-9	-8	0	0
Summa	**-112**	**-102**	**-2**	**-2**
Central administration				
Personalkostnader	-108	-115	-7	-5
Lokalkostnader	-16	-19	-1	-1
IT-kostnader	-1	0	0	0
Reklamkostnader	-4	-4	0	0
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-8	-6	-3	-1
Avskrivningar	-3	-2	0	0
Övriga externa kostnader	-60	-40	0	0
Summa	**-200**	**-186**	**-11**	**-7**
Kostnader produktion entreprenad				
Personalkostnader produktion	-159	-134	0	0
Material och underentreprenörer	-2 407	-2 037	0	0
Summa	**-2 566**	**-2 171**	**0**	**0**

NOT 7: ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Löner	-155	-150	-4	-3
Sociala avgifter	-61	-57	-1	-1
Pensionskostnader	-30	-21	-1	-1
Summa	**-246**	**-228**	**-6**	**-5**

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

	Koncern 2017		Koncern 2016	
Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader	**Löner, andra ersättningar**	**Sociala kostnader**	**Löner, andra ersättningar**	**Sociala kostnader**
Styrelse och verkställande direktör	-10	-9	-15	-5
(varav pensionskostnader)	(0)	(-7)	(0)	(-3)
Övriga anställda	-145	-82	-135	-73
Summa	**-155**	**-91**	**-150**	**-78**

	Moderbolag 2017		Moderbolag 2016	
Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader	**Löner, andra ersättningar**	**Sociala kostnader**	**Löner, andra ersättningar**	**Sociala kostnader**
Styrelse och verkställande direktör	-1	0	-1	0
Övriga anställda	-3	-2	-2	-1
Summa	**-4**	**-2**	**-3**	**-1**

Ersättningen till Mia Arnhult har under året uppgått till 591 tkr (570). Inga övriga ersättningar har utgått till gruppen Styrelse och verkställande direktör.

	Koncern		Moderbolag	
Medelantal anställda, andel kvinnor (%)	**2017**	**2016**	**2017**	**2016**
Medelantal anställda	250	217	7	5
Andel kvinnor	17 %	17 %	55 %	40 %

	Koncern		Moderbolag	
Könsfördelning i styrelse och företagsledning, andel kvinnor (%)	**2017**	**2016**	**2017**	**2016**
Styrelsen	25 %	25 %	20 %	0 %
Vd och övriga ledande befattningshavare	10 %	11 %	50 %	100 %

NOT 8: UPPLYSNING OM REVISORNS ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING

tkr	Koncern 2017	Koncern 2016	Moderbolag 2017	Moderbolag 2016
Grant Thornton Sweden AB				
Revisionsuppdrag	2 050	2 552	471	445
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	81	189	0	4
Skatterådgivning	233	203	81	140
Övriga uppdrag	0	14	0	0
Summa	**2 364**	**2 958**	**552**	**589**

NOT 9: RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolag	2017	2016
Utdelning på andelar i koncernföretag	80	0
Resultat från andelar i handels-/kommanditbolag	6	6
Summa	**86**	**6**

NOT 10: FINANSIELLA INTÄKTER/ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	Koncern 2017	Koncern 2016	Moderbolag 2017	Moderbolag 2016
Ränteintäkter	10	12	3	3
Ränteintäkter, koncernföretag	0	0	13	10
Utdelning	82	63	22	3
Vinst försäljning värdepapper*	115	100	4	4
Realisationsresultat	0	2	0	0
Värdeförändringar kortfristiga placeringar	116	5	0	0
Summa	**323**	**182**	**42**	**20**

* Posten består av nettoomsättning på 10 826 mkr (22 516) och kostnader för sålda värdepapper på 10 711 mkr (22 415).

NOT 11: FINANSIELLA KOSTNADER/ RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	Koncern 2017	Koncern 2016	Moderbolag 2017	Moderbolag 2016
Räntekostnader	-72	-54	-24	-4
Räntekostnader, koncernföretag	0	0	-5	-5
Värdeförändringar kortfristiga placeringar	0	-16	0	0
Nedskrivningar kortfristiga placeringar	0	0	-14	0
Realisationsresultat	0	0	0	-33
Övriga finansiella kostnader	-20	-2	-18	0
Summa	**-92**	**-72**	**-61**	**-42**

NOT 12: SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncern 2017	Koncern 2016	Moderbolag 2017	Moderbolag 2016
Aktuell skatt				
Skatt på årets resultat	-16	-1	0	0
Uppskjuten skatt				
Avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-49	-53	-1	0
Avseende aktiverade underskottsavdrag	2	19	0	0
Avseende övriga kortfristiga placeringar	-25	-1	0	0
Avseende andra långfristiga VP-innehav	251	1	0	0
Avseende obeskattade reserver	-5	6	0	0
Övrigt som ger uppskjuten skatt	0	-1	0	0
Summa	**158**	**-30**	**-1**	**0**
Avstämning av redovisad skatt				
Resultat före skatt	740	563	104	-20
Nominell skatt enligt gällande skattesats (22 %)	-163	-124	-23	4
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-3	-4	-3	-10
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	44	43	25	6
Skatteeffekt temporära skillnader fastigheter	-23	10	0	0
Skatteeffekt temporära skillnader finansiella tillgångar som kan säljas	251	0	0	0
Resultat från andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden	47	43	0	0
Skatteeffekt temporära skillnader	0	2	0	0
Övrigt	5	0	0	0
Redovisad effektiv skatt	**158**	**-30**	**-1**	**0**

NOT 13: GOODWILL

Koncern	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	229	229
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**229**	**229**
Utgående redovisat värde	**229**	**229**
Goodwill uppdelad per kassagenererande enhet		
Logistic Contractor HB	56	56
Wästbygg AB	173	173
Total goodwill	**229**	**229**

PRÖVNING AV NEDSKRIVNINGSBEHOV FÖR GOODWILL

Koncernens redovisade goodwill uppgår till 229 mkr (229). 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. Inget nedskrivningsbehov har identifierats.

METOD FÖR BERÄKNING AV ÅTERVINNINGSVÄRDE

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

VIKTIGA VARIABLER VID BERÄKNING AV NYTTJANEVÄRDE

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

Omsättning: Verksamhetens historiska utveckling och förväntad konjunktur och marknadsutveckling.

Rörelsemarginal: Historisk lönsamhetsnivå och effektivitet/kostnadsutveckling för verksamheten.

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

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

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

Diskonteringsränta: Diskontering till nuvärde sker med en vägd kapitalkostnad mellan verklig ränta och avkastningskrav på eget kapital. Diskonteringsräntan (WACC) var cirka 11 procent (9). Beräkningen visar att återvinningsvärdet överstiger det redovisade värdet med god marginal. Även om kassaflödestillväxten halveras eller underliggande marknadsränta dubbleras försvarar det den redovisade goodwillposten. I återvinningsvärdet tas också hänsyn till rätten till varumärken.

NOT 14: ÖVRIGA IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

	Koncern		Moderbolag	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6	5	0	0
Inköp	1	1	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**7**	**6**	**0**	**0**
Utgående planenligt restvärde	**7**	**6**	**0**	**0**

Övriga immateriella tillgångar utgörs främst av projekträttigheter.

NOT 15: FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncern	2017-12-31	2016-12-31
Ingående verkligt värde	2 515	2 050
Förvärv av fastigheter	352	231
Investeringar i fastigheter	13	48
Värdeförändringar	118	186
Summa	**2 998**	**2 515**

VÄRDERING AV FASTIGHETSINNEHAV

Under 2017 har 35 procent av förvaltningsfastigheterna (motsvarande 35 procent av totalt verkligt värde) värderats externt. Övriga fastigheter har värderats internt utifrån samma värderingsmetod som beskrivs nedan.

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

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

Sammanfattning värderingsantaganden	2017-12-31
Kalkylperiod	10 år
Direktavkastning för bedömning av restvärde	3,1–8,6 %
Kalkyl-/ diskonteringsränta	6,2–8,6 %
Långsiktig vakans	1,0–10,0 %
Inflation (Riksbankens inflationsmål)	2,0 %

Värderingsmodell

Hyresinbetalningar (+)
Driftsutbetalningar (-)
Driftsöverskott (∑)
Investeringar (-)
Fastighetens kassaflöde (∑)

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.

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 +/– 150 - 300 mkr.

NOT 16: INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	Koncern		Moderbolag	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	24	20	1	1
Inköp	1	6	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-2	-2	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**23**	**24**	**1**	**1**
Ingående avskrivningar enligt plan	-13	-12	-1	-1
Försäljningar/utrangeringar	2	1	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-3	-2	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-14**	**-13**	**-1**	**-1**
Utgående planenligt restvärde	**9**	**11**	**0**	**0**

NOT 17: ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Koncern		Moderbolag	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 022	811	597	533
Förvärv	17	38	8	64
Andelar i intresseföretags resultat	205	196	0	0
Utdelning	-27	-23	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 217**	**1 022**	**605**	**597**
Utgående redovisat värde	**1 217**	**1 022**	**605**	**597**

Företagets namn	Org. nr	Säte	Kapitalandel i procent	Redovisat värde
Koncern				
Kloster Invest AB	556667-7125	Stockholm	50,0 %	1
Initia Property Partners AB	556805-9702	Stockholm	50,0 %	0
Corem Property Group AB (publ)	556463-9440	Stockholm	22,9 %	876
A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ)	559004-3641	Stockholm	23,0 %	330
Hökälla Projekt AB	559089-1007	Göteborg	50,0 %	2
Centrumshopping Lund AB	556737-8376	Lund	50,0 %	8
				1 217
Moderboalg				
Kloster Invest AB	556667-7125	Stockholm	50,0 %	1
Initia Property Partners AB	556805-9702	Stockholm	50,0 %	0
Corem Property Group AB (publ)	556463-9440	Stockholm	22,9 %	319
A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ)	559004-3641	Stockholm	23,0 %	285
				605

COREM PROPERTY GROUP AB (PUBL)

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

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

Baserat på börskursen per 31 december 2017 uppgick marknadsvärdet på M2 Asset Management AB (publ):s aktieinnehav i Corem Property Group AB (publ) till 875 mkr (649), vilket överstiger bokfört värde med 556 mkr (330).

Finansiell information i sammandrag:
Corem Property Group AB (publ)
Corem upprättar sin årsredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards, IFRS.

Mkr	2017	2016
Driftsöverskott	701	574
Förvaltningsresultat	364	276
Värdeförändringar fastigheter	347	498
Värdeförändringar derivat	62	-101
Periodens totalresultat	**941**	**919**
Förvaltningsfastigheter	11 539	10 667
Övriga tillgångar	1 814	1 451
Tillgångar	**13 353**	**12 118**
Eget kapital	4 340	3 671
Långfristiga skulder	6 299	5 836
Kortfristiga skulder	2 714	2 611
Eget kapital och skulder	**13 353**	**12 118**

För ytterligare information se www.corem.se

A GROUP OF RETAIL ASSETS SWEDEN AB (PUBL)

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

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

Baserat på börskursen per 31 december 2017 uppgick marknadsvärdet på M2 Asset Management AB (publ):s aktieinnehav i A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ) till 181 mkr (234), vilket understiger bokfört värde med -105 mkr (-43).

Finansiell information i sammandrag:
A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ)
Agora upprättar sin årsredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards, IFRS.

Mkr	2017	2016
Driftsöverskott	205	150
Förvaltningsresultat	74	49
Värdeförändringar fastigheter	-22	67
Periodens totalresultat	**38**	**92**
Förvaltningsfastigheter	4 422	4 339
Övriga tillgångar	136	165
Tillgångar	**4 558**	**4 504**
Eget kapital	1 420	1 390
Långfristiga skulder	2 950	2 966
Kortfristiga skulder	183	148
Eget kapital och skulder	**4 558**	**4 504**

För ytterligare information se www.agoraretail.se

NOT 18: FINANSIELLA TILLGÅNGAR SOM KAN SÄLJAS/ ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Koncern		Moderbolag	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 428	1 889	14	81
Förvärv	310	420	40	0
Försäljningar	-48	-14	0	-47
Värdeförändringar	346	133	0	-
Ingående nedskrivningar	-	-	0	-20
Utgående redovisat värde	**3 036**	**2 428**	**54**	**14**

Företagets namn	Org. nr	Säte	Antal andelar	Redovisat värde
Koncern				
Beyond the Velvet Rope AB	556992-6925	Stockholm	3 379	4
Confidence International AB	556291-7442	Stockholm	4 699 939	2
Devyser Holding AB	556669-7834	Stockholm	4 180	13
Firm Factory AB	556587-0671	Stockholm	13 425	1
Footway Group AB	556818-4047	Stockholm	8 465 583	79
Genova Property Group AB	556864-8116	Stockholm	155 684	18
Index Pharmaceuticals AB	556704-5140	Stockholm	9 450	0
Klövern AB	556482-5833	Stockholm	121 573 898	1 457
Lavin AB	556770-3995	Vaxholm	449	3
Nanexa AB	556833-0285	Uppsala	1 061 516	6
Navigation Dynamics AB	559014-9117	Stockholm	225	1
Odd Molly International AB	556627-6241	Stockholm	1 187 486	27
PFG Group AB	556837-8425	Stockholm	1 196 124	1
AB Sagax	556520-0028	Stockholm	14 969 743	1 403
Singbox AB	556736-1406	Stockholm	19 461	0
Spotify AB	556703-7485	Stockholm	-	2
B3IT Management	556606-3300	Stockholm	10 800	0
CNI Nordic 4 AB	559104-1362	Stockholm	14 304	12
NeoDynamics AB	559014-9117	Lidingö	143	1
Andelar i Bostadsrättsföreningar				6
				3 036

Av finansiella tillgångar som kan säljas klassificeras 2 923 mkr (2 333) som finansiella tillgångar kategori 1 och 113 mkr (95) som finansiella tillgångar kategori 2.

Företagets namn	Org. nr	Säte	Antal andelar	Redovisat värde
Moderboalg				
Devyser Holding AB	556669-7834	Stockholm	4 180	6
Klövern AB	556482-5833	Stockholm	9 200 228	19
Confidence International AB	556291-7442	Stockholm	4 699 939	2
AB Sagax	556520-0028	Stockholm	98 324	9
CNI Nordic 4 AB	559104-1362	Stockholm	14 304	12
Andelar i Bostadsrättsföreningar				6
				54

NOT 19: ANDRA LÅNGFRISTIGA TILLGÅNGAR

	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Ingående verkligt värde	260	236	220	220
Utlåning	74	26	5	0
Amortering	0	-2	0	0
Summa	**334**	**260**	**225**	**220**

Inga fordringar har förfallit till betalning och bedöms ha en god kreditkvalitet.

NOT 20: UPPARBETAT EJ FAKTURERAT

Koncern	2017-12-31	2016-12-31
Pågående uppdrag		
Ackumulerade uppdragsinkomster som redovisas som intäkt	2 303	2 391
Fakturering	-2 025	-2 064
Summa fordran på beställare	**278**	**327**

Uppdragsinkomster från pågående fastprisuppdrag redovisas med tillämpning av successiv vinstavräkning.

Beräkningen sker på basis av nedlagd kostnad i förhållande till beräknad total kostnad för hela uppdraget.

NOT 21: KUNDFORDRINGAR

	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Kundfordringar brutto	350	275	0	0
Avsättning för osäkra kundfordringar	-2	-1	0	0
Utgående redovisat värde	**348**	**274**	**0**	**0**
Åldersfördelade kundfordringar				
Ej förfallna kundfordringar	275	209	0	0
Förfallna 0 - 30 dagar	12	4	0	0
Förfallna 31 - 90 dagar	8	1	0	0
Förfallna 91 - 180 dagar	8	6	0	0
Förfallna 180 <	47	55	0	0
Summa ej nedskrivna kundfordringar	**350**	**275**	**0**	**0**
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	-2	-1	0	0
Summa kundfordringar	**348**	**274**	**0**	**0**

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

NOT 22: KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Koncern	2017-12-31	2016-12-31
Ingående verkligt värde	233	152
Förvärv	1 659	9 636
Försäljning	-206	-9 560
Värdeförändringar	116	5
Summa	**1 802**	**233**
Noterade aktier och andelar	1 802	233
Summa	**1 802**	**233**

	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
2017-12-31			
Ingående verkligt värde	0	0	233
Förvärv	0	0	1 659
Försäljning	0	0	-206
Värdeförändringar	0	0	116
Summa	**0**	**0**	**1 802**
2016-12-31			
Ingående verkligt värde	0	0	152
Förvärv	0	0	9 636
Försäljning	0	0	-9 560
Värdeförändringar	0	0	5
Summa	**0**	**0**	**233**

Moderbolaget	2017-12-31	2016-12-31
Ingående verkligt värde	24	30
Förvärv	1 699	24
Nedskrivning	-14	0
Försäljning	-139	-30
Summa	**1 570**	**24**
Noterade aktier och andelar	1 570	24
Övriga kortfristiga placeringar	0	0
Summa	**1 570**	**24**

NOT 23: LIKVIDA MEDEL

	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Kassa och bank	399	243	127	30
Summa	**399**	**243**	**127**	**30**

NOT 24: UPPSKJUTEN SKATTESKULD

	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Uppskjuten skatteskuld				
Avseende aktiverade underskottsavdrag	-25	-24	0	0
Avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	307	258	13	13
Avseende långfristiga värdepappersinnehav	66	323	0	0
Avseende övriga kortfristiga placeringar	29	4	0	0
Avseende övriga poster	10	4	0	0
Summa	**387**	**565**	**13**	**13**

NOT 25: ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

Koncern	2017-12-31	2016-12-31
Garantikostnader	18	18
Summa	**18**	**18**
Ingående saldo	18	20
Nya avsättningar	11	38
Ianspråktaget belopp	-6	-38
Återfört outnyttjat belopp	-5	-2
Summa	**18**	**18**

NOT 26: RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncern	2017-12-31	2016-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 671	1 450
Obligationslån	900	0
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 790	572
Utnyttjade checkkrediter	0	30
Summa	**4 361**	**2 052**
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	1 344	1 140
Summa	**1 344**	**1 140**

NOT 27: LÅNGFRISTIGA SKULDER FÖRDELADE PÅ FÖRFALLOTIDPUNKTER

Moderbolag	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	900	0
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	1 186	724
Summa	**2 086**	**724**

NOT 28: 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 räntersken. Långa räntebindningar innebär högre prisrisk och korta räntebindningstider innebär högre kassaflödesrisk.

En förändring av marknadsräntan med 1 procent motsvarar en resultatpåverkan med cirka 32 mkr för den genomsnittliga låneportföljen under året. Den vägda genomsnittliga effektiva räntesatsen på lån under året var 2,2 procent (3,0).

En prisförändring på långfristiga värdepapper och kortfristiga placeringar med 1 procent motsvarar en resultatpåverkan med cirka 48 mkr beräknat på innehaven och marknadsvärden per 31 december 2017.

KREDITRISKER

Med kreditrisk menas risken att en motpart eller emittent inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot bolaget. Bolaget är exponerat 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 6 359 mkr (3 729).

COVENANTER OCH RISKTAGANDE

Bolagets finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kreditavtalen med banker och kreditinstitut finns det ofta fastlagda gränsvärden, så kallade covenanter, för just de tre nyckeltalen. Koncernens egna mål stämmer väl med bankernas krav. För 2017 uppfyller koncernen samtliga mål och krav med god marginal.

Verkligt värde på finansiella instrument Koncern	Finansiella intäkter	Finansiella kostnader	Värde-förändringar	Summa
2017	**Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen**			
	Andra långfristiga värdepappersinnehav	82	0	0	82
	Kortfristiga placeringar som innehas för handel	116	0	0	116
	Övriga poster	0	-20	0	-20
	Summa	**198**	**-20**	**0**	**178**
	Finansiella tillgångar som kan säljas				
	Andra långfristiga värdepappersinnehav	0	0	347	347
	Summa	**0**	**0**	**347**	**347**
	Låne- och kundfordringar				
	Kortfristiga placeringar som innehas för handel	115	0	0	115
	Likvida medel	10	0	0	10
	Summa	**125**	**0**	**0**	**125**
	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
	Skulder till kreditinstitut	0	-72	0	-72
	Summa	**0**	**-72**	**0**	**-72**
2016	**Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen**			
	Andra långfristiga värdepappersinnehav	63	0	0	63
	Kortfristiga placeringar som innehas för handel	5	0	0	5
	Övriga poster	0	-2	0	-2
	Summa	**68**	**-2**	**0**	**66**
	Finansiella tillgångar som kan säljas				
	Andra långfristiga värdepappersinnehav	0	0	133	133
	Summa	**0**	**0**	**133**	**133**
	Låne- och kundfordringar				
	Kortfristiga placeringar som innehas för handel	102	-16	0	86
	Likvida medel	12	0	0	12
	Summa	**114**	**-16**	**0**	**98**
	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
	Skulder till kreditinstitut	0	-54	0	-54
	Summa	**0**	**-54**	**0**	**-54**

Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder Koncern	Finansiella tillgångar som kan säljas	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
2017 | Tillgångar				
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3 036	0	0	0
Långfristiga fordringar	0	0	334	0
Kundfordringar	0	0	348	0
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	0	0	74	0
Övriga fordringar	0	0	366	0
Kortfristiga placeringar som innehas för handel	0	1 802	0	0
Likvida medel	0	0	399	0
Summa	**3 036**	**1 802**	**1 521**	**0**
Skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	0	0	0	2 764
Kortfristiga räntebärande skulder	0	0	0	1 790
Leverantörsskulder	0	0	0	510
Övriga skulder	0	0	0	513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0	0	154
Summa	**0**	**0**	**0**	**5 731**
2016 | Tillgångar				
Andra långfristiga värdepappersinnehav	2 428	0	0	0
Långfristiga fordringar	0	0	260	0
Kundfordringar	0	0	274	0
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	0	0	38	0
Övriga fordringar	0	0	253	0
Kortfristiga placeringar som innehas för handel	0	233	0	0
Likvida medel	0	0	243	0
Summa	**2 428**	**233**	**1 068**	**0**
Skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	0	0	0	1 636
Kortfristiga räntebärande skulder	0	0	0	602
Leverantörsskulder	0	0	0	325
Övriga skulder	0	0	0	758
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0	0	123
Summa	**0**	**0**	**0**	**3 444**

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

NOT 29: ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	Koncern		Moderbolag	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Fakturering på ej avslutade entreprenader	2 341	2 061	0	0
Upparbetade intäkter på ej avslutade entreprenader	-2 145	-1 958	0	0
Övriga poster	317	655	137	14
Summa	**513**	**758**	**137**	**14**

NOT 30: UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncern		Moderbolag	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Förskottsbetalda hyror	23	25	0	0
Upplupna fastighetskostnader	14	6	0	1
Upplupna kostnader byggprojekt	16	16	0	0
Upplupna personalkostnader	76	49	1	0
Upplupna räntekostnader	16	3	10	1
Övriga poster	9	24	0	0
Summa	**154**	**123**	**11**	**2**

NOT 31: STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncern		Moderbolag	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	1 438	1 438	16	16
Företagsinteckningar	75	75	0	0
Pantsatta aktier och andelar i andra företag	2 923	2 333	30	2
Pantsatta aktier i koncernföretag	899	599	377	337
Pantsatta aktier i intresseföretag	986	848	576	510
Pantsatta lager värdepapper	119	207	0	0
Pantsatta kortfristiga placeringar	1 683	7	1 570	5
Pantsatta bankmedel	90	341	43	16
Summa	**8 213**	**5 848**	**2 612**	**886**

Säkerheterna är främst ställda för banklån och utnyttjade krediter. I låneavtal kan covenanter finnas avseende räntetecknings grad och lånevolym i förhållande till verkligt värde. Se not 28.

NOT 32: ANSVARSFÖRBINDELSER

	Koncern		Moderbolag	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ansvar för kommanditbolagets skulder	0	0	3	3
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	0	0	455	327
Övriga poster	174	24	0	0
Summa	**174**	**24**	**458**	**330**

NOT 33: RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Moderbolag	2017	2016
Utdelning på andelar i intresseföretag	36	27
Summa	**36**	**27**

NOT 34: RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Moderbolag	2017	2016
Nedskrivningar	0	-15
Summa	**0**	**-15**

NOT 35: BOKSLUTSDISPOSITIONER

Moderbolag	2017	2016
Erhållna koncernbidrag	30	21
Lämnade koncernbidrag	-19	-30
Summa	**11**	**-9**

NOT 36: BYGGNADER OCH MARK

Moderbolag	2017	2016
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	11	11
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**11**	**11**
Ingående avskrivningar enligt plan	-2	-2
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-2**	**-2**
Ingående uppskrivningar	1	1
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**1**	**1**
Utgående redovisat värde byggnader	**10**	**10**
Utgående redovisat värde byggnader och mark	**10**	**10**

NOT 37: ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolag	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	835	811
Förvärv	18	24
Resultatandel i handels- och kommanditbolag	5	7
Insättning/uttag i kommanditbolag	-3	-7
Ovillkorade aktieägartillskott	9	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**864**	**835**
Ingående uppskrivningar	56	56
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**56**	**56**
Ingående nedskrivningar	-49	-49
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-49**	**-49**
Utgående redovisat värde	**871**	**842**

Företagets namn	Org. nr	Säte	Kapitalandel (%)*	Redovisat värde
Moderbolag				
AB Stockholm Sjöbotten AB	556720-6452	Stockholm	100,0 %	38
KB Bäverholmen	969646-0121	Stockholm	99 % **	24
KB Duvholmen Fastighet	969646-0220	Stockholm	99 % **	100
KB Holmberget	969645-9982	Stockholm	99 % **	43
KB Holmborgen	969646-0774	Stockholm	99 % **	24
M2 Capital Management AB	556575-4271	Stockholm	100,0 %	25
M2 Forum AB	556624-2466	Stockholm	100,0 %	12
Fastighets AB Miklaholt	559090-2216	Stockholm	100,0 %	23
M2 Gruppen Kista AB	559042-7299	Stockholm	100,0 %	15
M2 Förvaltning AB	556558-9685	Stockholm	100,0 %	4
M2 Gruppen AB	556586-2199	Stockholm	100,0 %	221
M2 Commercial AB	556948-4412	Stockholm	100,0 %	-
M2 Gruppen i Enköping AB	556710-5902	Stockholm	100,0 %	55
M2 Gruppen i Gävle AB	556710-5910	Stockholm	100,0 %	127
M2 Gruppen i Stockholm AB	556367-0057	Stockholm	100,0 %	47
M2 Gruppen i Söderhamn AB	556716-4099	Stockholm	100,0 %	6
M2 Gruppen i Södertälje Hold. AB	556717-0054	Stockholm	100,0 %	57
M2 Gruppen Bostäder AB	556717-0062	Stockholm	100,0 %	-
M2 Gruppen i Södertälje AB	556564-9828	Stockholm	100,0 %	-
M2 Gävle Centrum AB	556578-7008	Stockholm	100,0 %	32
Brighthome Sweden AB	556611-9177	Stockholm	100,0 %	-
M2 Gruppen Brödtorget KB	916585-7682	Stockholm	100,0 %	-
M2 Gruppen Gävle Norr KB	969668-4787	Stockholm	100,0 %	-
M2 Holding AB	556878-5520	Stockholm	100,0 %	2
Wästbygg Gruppen AB	556878-5538	Borås	85,0 %	-
Wästbygg AB	556083-0829	Borås	100,0 %	-
Logistic Contractor AB	556938-6963	Göteborg	100,0 %	-
Logistic Contractor Entreprenad AB	559088-4275	Göteborg	100,0 %	-
HB Logistic Contractor i Göteborg	969700-2211	Göteborg	99,9 %	-
LC Development AB	556949-0674	Göteborg	100,0 %	-
Logistic Contractor AS	915 448 879	Norge	100,0 %	-
Logistic Contractor Danmark A/S	36 940 255	Danmark	100,0 %	-
Wästbygg Projektutveckling Holding AB	556943-4847	Borås	100,0 %	-
Wästbygg Projektutveckling AB	556943-4870	Stockholm	100,0 %	-
Wästbygg Proj. utv. Sverige AB	556948–7563	Borås	100,0 %	-
M2 Residential AB	556569-9385	Stockholm	100,0 %	2
M2 Gruppen 1 AB	556951-8029	Stockholm	100,0 %	6
Suburban Properties Stockholm AB	556983-7494	Stockholm	88,0 %	8
				871

* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.
** Dotterföretaget M2 Residential AB äger resterande 1 procent i respektive kommanditbolag.

NOT 38: ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Moderbolag	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	221	221
Tillkommande poster	5	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**226**	**221**
Ingående nedskrivningar	-1	-1
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-1**	**-**
Utgående redovisat värde	**225**	**220**

NOT 39: OBESKATTADE RESERVER

Moderbolag	2017-12-31	2016-12-31
Periodiseringsfond tax 2016	13	13
Summa	**13**	**13**

NOT 40: KASSAFLÖDESANALYS - FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNING AV DOTTERFÖRETAG

KONCERN

I juli 2017 förvärvades 100 procent av andelarna i M2 Gruppen Kista AB och i december 2017 förvärvades 100 procent av aktierna i M2 Gruppen 1 AB. Värdet av koncernens förvärvade tillgångar och skulder var enligt förvärvsanalysen följande:

Förvaltningsfastigheter	235
Finansiella anläggningstillgångar	6
Övriga kortfristiga fordringar	1
Långfristiga skulder	-215
Övriga kortfristiga skulder	-9
Total köpeskilling	**18**
Totalt kassaflöde avseende förvärv av dotterbolag	**18**

MODERBOLAG

I juli 2017 förvärvades 100 procent av andelarna i M2 Gruppen Kista AB och i december 2017 förvärvades 100 procent av aktierna i M2 Gruppen 1 AB. Värdet av koncernens förvärvade tillgångar och skulder var enligt förvärvsanalysen följande:

Total köpeskilling	18
Totalt kassaflöde avseende förvärv av dotterbolag	**18**

NOT 41: NÄRSTÅENDE

Moderbolaget har närståendetransaktioner med sina direkta och indirekta innehav av dotterföretag vilka framgår av not 37.

M2 Asset Management AB (publ):s enda ägare är Rutger Arnhult som tillika är ägare till Arnia Holdingkoncernen 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 M2 Asset Management.

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

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE PARTER 2017:

Motpart	Intäkter	Inköp	Fordringar	Skulder
Arnia	0	0	197	188
Corem	258	-	1	0
Klövern	53	2	0	0

NOT 42: HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter balansdagen.

NOT 43: 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

Resultat före skatt, exklusive finansiella kostnader, i procent av genomsnittlig balansomslutning under perioden.

UNDERSKRIFTER

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

Stockholm den 30 april 2018

Rutger Arnhult
Ordförande

Patrik Essehorn
Styrelseledamot

Patrik Tillman
Styrelseledamot

Mia Arnhult
Verkställande direktör

Per Mononen
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 april 2018

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL BOLAGSSTÄMMAN I M2 ASSET MANAGEMENT AB (PUBL). ORG.NR. 556559-3349

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för M2 Asset Management AB (publ) för år 2017. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 25–63 i detta dokument.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Mina uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten som återfinns på sidorna 29–30. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Mina uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet ”Revisorns ansvar”. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på min bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden
Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt min professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i mitt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men jag gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Intäkter och vinstavräkning från entreprenaduppdrag (koncern)
Intäkter och resultat från entreprenaduppdrag redovisas i enlighet med principerna för successiv vinstavräkning vilket innebär att resultatet redovisas i takt med färdigställandegraden. Projektets färdigställandegrad bedöms genom att jämföra upparbetade kostnader med de totala kostnaderna för projektet. Vidare beaktas oförutsedda kostnader som är hänförliga till eventuella projektrisker och krav. Redovisningen av intäkter från entreprenaduppdrag kräver väsentliga bedömningar och antaganden vid bestämmande av faktisk upparbetning och beräknade utgifter för att färdigställa projektet. Detta påverkar den successiva vinstavräkningen och kan därmed ha en betydande påverkan på koncernens intäktsredovisning.

Min revision har omfattat att utvärdera processer och rutiner för koncernens bedömningar och ställningstaganden beträffande successiv vinstavräkning för entreprenaduppdrag. Vid min granskning har jag granskat ett urval av kontrakt avseende existens, värdering och färdigställandegrad. Urvalet har baserats på både kvantitativa och kvalitativa faktorer. Vidare har jag i min granskning bland annat bedömt koncernens prognosförmåga genom att utvärdera faktiskt utfall mot kalkyl och budget. Därutöver har jag även bland annat granskat prognoser för projekten med avseende på oförutsedda kostnader och krav från beställare.

För ytterligare information hänvisas till koncernens redovisningsprinciper på sidan 42 samt till kritiska bedömningar och uppskattningar på sidan 45 i årsredovisningen.

Värdering av förvaltningsfastigheter (koncern)
Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2017 till 2 998 mkr och årets värdeförändringar till 118 mkr. Värdering till verkligt värde innefattar subjektiva bedömningar där mindre förändringar i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få en väsentlig effekt på redovisade värden. Koncernens värderingar är avkastningsbaserade enligt en kassaflödesmodell vilket innebär att framtida kassaflöden prognosticeras. Fastigheterna värderas internt med kompletterande externa värderingar för kontrolländamål. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån respektive fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för fastigheter av liknande karaktär.

Min revision har omfattat att bedöma koncernens process för fastighetsvärdering. Jag har för ett urval fastigheterna granskat indata för såväl de externa som interna värderingarna mot bolagets system. Jag har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med ledningen samt mot känd marknadsinformation för att fastställa att dessa är rimliga. Jag har även bedömt de externa värderarnas kompetens och erfarenhet samt lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen.

För ytterligare information hänvisas till koncernens redovisningsprinciper på sidan 43 och till kritiska bedömningar och uppskattningar på sidan 45 samt till not 15 Förvaltningsfastigheter.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–24. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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

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

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

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

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

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

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

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

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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

Jag måste också förse styrelsen med ett uttalande om att jag har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka mitt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer jag vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Jag beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan, eller när, i ytterst sällsynta fall, jag bedömer att en fråga inte ska kommuniceras i revisionsberättelsen på grund av att de negativa konsekvenserna av att göra det rimligen skulle väntas vara större än allmänintresset av denna kommunikation.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för M2 Asset Management AB (publ) för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation.

Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten
Det är styrelsen som har ansvar för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 29–30 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Min granskning har skett enligt FARS:s uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att min granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Jag anser att denna granskning ger mig tillräcklig grund för mina uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2 - 6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 21–24 samt för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Min granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att min granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Jag anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Mikael Östblom, Stockholm, utsågs till revisor i M2 Asset Management AB (publ) på bolagsstämman 2017-05-31 och har varit bolagets revisor sedan 2002-01-17.

Stockholm den 30 april 2018

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

BOLAGSLEDNING

Mia Arnhult

Vd
Se mer info nedan.

Henrik Zetterström

Ekonomichef
Född 1971
Anställd sedan 2015
Utbildning: Civilekonom

Tidigare anställning:
Ekonomichef BIG BAG 2013-2015, Auktoriserad revisor KPMG 1996-2013

STYRELSE

Rutger Arnhult

Styrelseordförande sedan 2017, styrelseledamot sedan 1999.

Övriga uppdrag:
Vd och styrelseledamot i Klövern AB (publ). Styrelseordförande i Kloster Invest AB. Styrelseledamot i Corem Property Group AB (publ), A Group of Retail Assets Sweden AB (publ), Arnia Holding AB samt Initia Property Partners AB.

Beroende i relation till M2. Beroende i relation till större aktieägare

Mia Arnhult

Styrelseledamot och vd sedan 2017.

Övriga uppdrag:
Styrelseledamot i Devyser Holding AB, Odd Molly International AB (publ), Footway Group AB (publ), samt Bactiguard Holding AB (publ).
Vd i Locellus AB samt Arnhult Invest AB.

Beroende i relation till M2. Beroende i relation till större aktieägare

Patrik Essehorn

Styrelseledamot sedan 2017.

Övriga uppdrag:
Delägare i MAQS Advokatbyrå, Stockholm. Styrelseordförande i Corem Property Group AB (publ) samt Markteknik Holding Sweden AB. Styrelseledamot i A Group of Retail Assets Sweden AB (publ) samt Patrik Essehorn Advokat AB.

Beroende i relation till M2. Oberoende i relation till större aktieägare.

Per Mononen

Styrelseledamot sedan 2017.

Övriga uppdrag:
Styrelseledamot i Örentorp Förvaltning AB, Hagabergs Mekaniska AB samt Mononen Invest AB.

Oberoende i relation till M2. Oberoende i relation till större aktieägare.

Patrik Tillman

Styrelseledamot sedan 2017.

Övriga uppdrag:
Styrelseordförande i PFG Group AB samt Odd Molly International AB (publ). Styrelseledamot i Indiska Fastighets AB, Kattvik Financial Services AB, Kloster Invest AB samt Stocksund Financial Services AB. Styrelseledamot och Vd i Lenner & Partners Corporate Finance AB.

Oberoende i relation till M2. Oberoende i relation till större aktieägare.