M2 | asset management

Årsredovisning 2018

för M2 Asset Management AB (publ)
556559-3349

INNEHÅLL

VERKSAMHETSÖVERSIKT
DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT 3
VD HAR ORDET 4
EKONOMISK SAMMANFATTNING 2018 5
ÖVERSIKT M2 6

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

DIREKTÄGDA FASTIGHETER 11
FASTIGHETSFÖRTECKNING 12
MARKNADSOMRÅDEN 13

ENTREPRENAD OCH FASTIGHETSUTVECKLING
WÄSTBYGG 17

ÖVRIGA INNEHAV
SBB 18
FOOTWAY 18
ODD MOLLY 19
DEVYSER 19

HÅLLBARHETSREDOVISNING 20

FINANSIELLA RAPPORTER 2018 24

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 övriga investeringar enligt beskrivning nedan.

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"), AB Sagax (publ) ("Sagax") och Castellum AB (publ) ("Castellum").

Klövern är ett av Sveriges största noterade fastighetsbolag. Bolaget har ett fastighetsbestånd om 426 fastigheter med ett marknadsvärde på 52 713 mkr per 31 december 2018 och en stark närvaro i Stockholm och andra växande regioner i Sverige. Under 2018 har bolaget även expanderat genom förvärv i Köpenhamn och New York. Beståndet består framför allt 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 186 fastigheter med ett marknadsvärde på 13 479 mkr per 31 december 2018.

Sagax är ett fastighetsbolag som fokuserar på kommersiella fastigheter, inom framför allt lager- och lättindustrisegmenten. Sagax har ett fastighetsbestånd på 512 fastigheter runtom i Europa med ett marknadsvärde på 29 024 mkr per 31 december 2018.

Castellum är ett av de största börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige med ett fastighetsbestånd som i huvudsak utgörs av lokaler för kontor och lager/logistik. Castellum har ett bestånd på 647 fastigheter i Sverige samt Köpenhamn och Helsingfors med ett marknadsvärde på 89 168 mkr per 31 december 2018.

Direktägda fastigheter

Utöver fastighetsinvesteringarna har M2 ett direkt ägande i fastigheter under varumärket M2 Gruppen. M2s fastighetsbestånd utgjordes av 55 fastigheter per 31 december 2018, huvudsakligen bostäder och handels- och kontorsfastigheter, med ett marknadsvärde på 3 234 mkr. M2 Gruppen verkar primärt i Stockholm, Gävle, Södertälje och Enköping. Huvudkontoret ligger i Stockholm.

I januari 2019 tecknades avtal med SBB i Norden AB om överlåtelse av koncernens fastigheter i Enköping, Sigtuna, Södertälje och Söderhamn samt fastigheter övertagna från närstående. Fastigheterna frånträddes den 29 mars 2019.

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 räkenskapsåret 2018 uppgick bolagets nettointäkter till 3 652 mkr.

Övriga investeringar

M2 har ett mindre antal övriga investeringar, noterade och onoterade, bl a SBB, Footway, Odd Molly och Devyser samt en portfölj med noterade värdepapper, huvudsakligen svenska bolag.

VD HAR ORDET

Tillväxt och stark resultatutveckling

Vi har haft en fortsatt stabil utveckling i den egna fastighetsrörelsen samtidigt som entreprenadrörelsen haft en god resultat- och omsättningstillväxt. Våra börsnoterade strategiska innehav har även de haft en fortsatt positiv utveckling. Under perioden har vi också ökat vår indirekta fastighetsexponering genom att förvärva ytterligare aktier i det börsnoterade fastighetsbolaget Castellum.

Ekonomi

M2 redovisar på samtliga nivåer ett stabilt ekonomiskt resultat. Intäkterna ökade med totalt 27 procent under året och uppgick till 3 878 mkr (3 054). Rörelseresultatet ökade med 59 procent till 282 mkr (177) och resultatet före skatt uppgick till 1 975 mkr (1 087), vilket motsvarar en ökning om 82 procent.

Den egna fastighetsverksamheten

Utvecklingen har under perioden varit i enlighet med förväntan för den egna fastighetsverksamheten inom M2. Efterfrågan på våra lokaler har varit god, men fortfarande finns det potential att prestera ännu bättre, eftersom vi har vakanta ytor att utveckla i framförallt Stockholm. Vi har under perioden fortsatt att fokusera vårt fastighetsbestånd då vi i juni lämnade Karlskrona genom att avyttra samtliga fastigheter där. I slutet av 2018 slöt vi en överenskommelse om att avyttra ytterligare fastigheter, frånträdet har skett under det första kvartalet 2019, och vi lämnar därmed även Södertälje, Sigtuna, Enköping och Söderhamn.

Entreprenad och projektutveckling

Den egna entreprenadverksamheten, Wästbygg, avslutade med ett starkt sista kvartal sitt hittills bästa år. Under året omsatte verksamheten 3 652 mkr (2 838), vilket motsvarar en ökning med 29 procent. Företagets resultat ökade med 63 procent till 171 mkr (105). Intäkterna är fördelade över samtliga tre affärsområden, bostäder, kommersiella fastigheter och logistikanläggningar, vilket skapar en stabilitet och trygghet för verksamheten som helhet. Även inom respektive affärsområde finns en stor spridning bland projekttyper och beställare men också geografiskt.

Året avslutades med en stark orderingång, vilket lägger grunden till en fortsatt stabil utveckling. Fokus ligger alltjämt på att leverera ett gott resultat snarare än på en kraftig volymökning.

Strategiska investeringar i fastighetsbolag

M2 har en stor exponering mot fastighetssektorn till följd av såväl vårt eget bestånd som våra innehav i fastighetsbolagen Klövern, Corem, Sagax och Castellum. Risken, som stora investeringar i en enda bransch medför, möter vi genom att vara aktiva och

långsiktiga ägare. Med stort engagemang ser vi till att bolagens verksamheter utvecklas och inte utsätter sig för omotiverade finansiella risker. Sett över långa tidsperioder är diversifierade fastighetsportföljer ett tillgångsslag som genererar trygga resultatflöden. I sin tur skapar det förutsättningar för ett stabilt och starkt M2 även i framtiden.

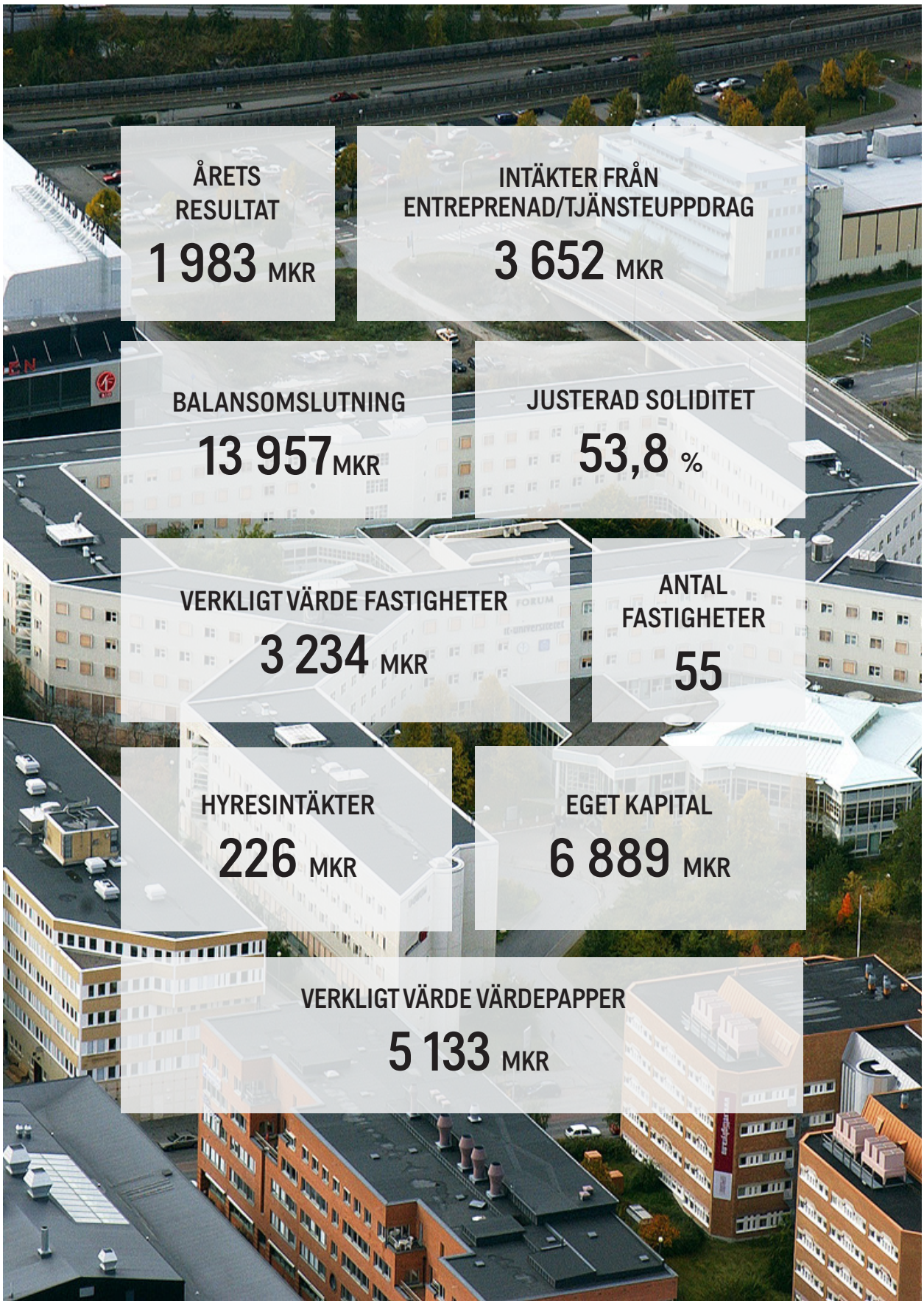
Det är primärt politiskt styrda förändringar som kan påverka M2 i betydande omfattning, då regelverket på fastighets- och finansmarknaden kan komma att förändras. Mot bakgrund av detta följer vi noggrant utvecklingen och debatten inom området för att hela tiden vara väl förberedda om det visar sig att spelplanen håller på att förändras. För att delvis också minska de geografiskt koncentrerade politiska riskerna förordar M2 att de bolag man investerar i även prioriterar en viss geografisk expansion utanför Sveriges gränser.

En blick framåt

Förvalta, förvärva och förädla är kärnvärdena i vår verksamhet. Under 2018 har vi framförallt lagt fokus på två av dessa kärnvärden. Vi vill förvalta våra fastigheter i egen regi och därigenom komma närmare kunden. Ett steg i den riktningen är att minska vårt förvaltningsområde, geografiskt, och hitta samarbeten mellan våra regionkontor. Vi har också inom fastighetsrörelsen lagt stort fokus på förädling. I arbetet ingår bland annat utveckling av våra fastigheter i Kista och södra Stockholm, vilket kommer att ge en successiv effekt på intäkterna från slutet på 2019.

Mia Arnhult
Vd, M2

EKONOMISK SAMMANFATTNING 2018



ÅRETS RESULTAT
1 983 MKR

INTÄKTER FRÅN ENTREPRENAD/TJÄNSTEUPPDRAG
3 652 MKR

BALANSOMSLUTNING
13 957 MKR

JUSTERAD SOLIDITET
53,8 %

VERKLIGT VÄRDE FASTIGHETER
3 234 MKR

ANTAL FASTIGHETER
55

HYRESINTÄKTER
226 MKR

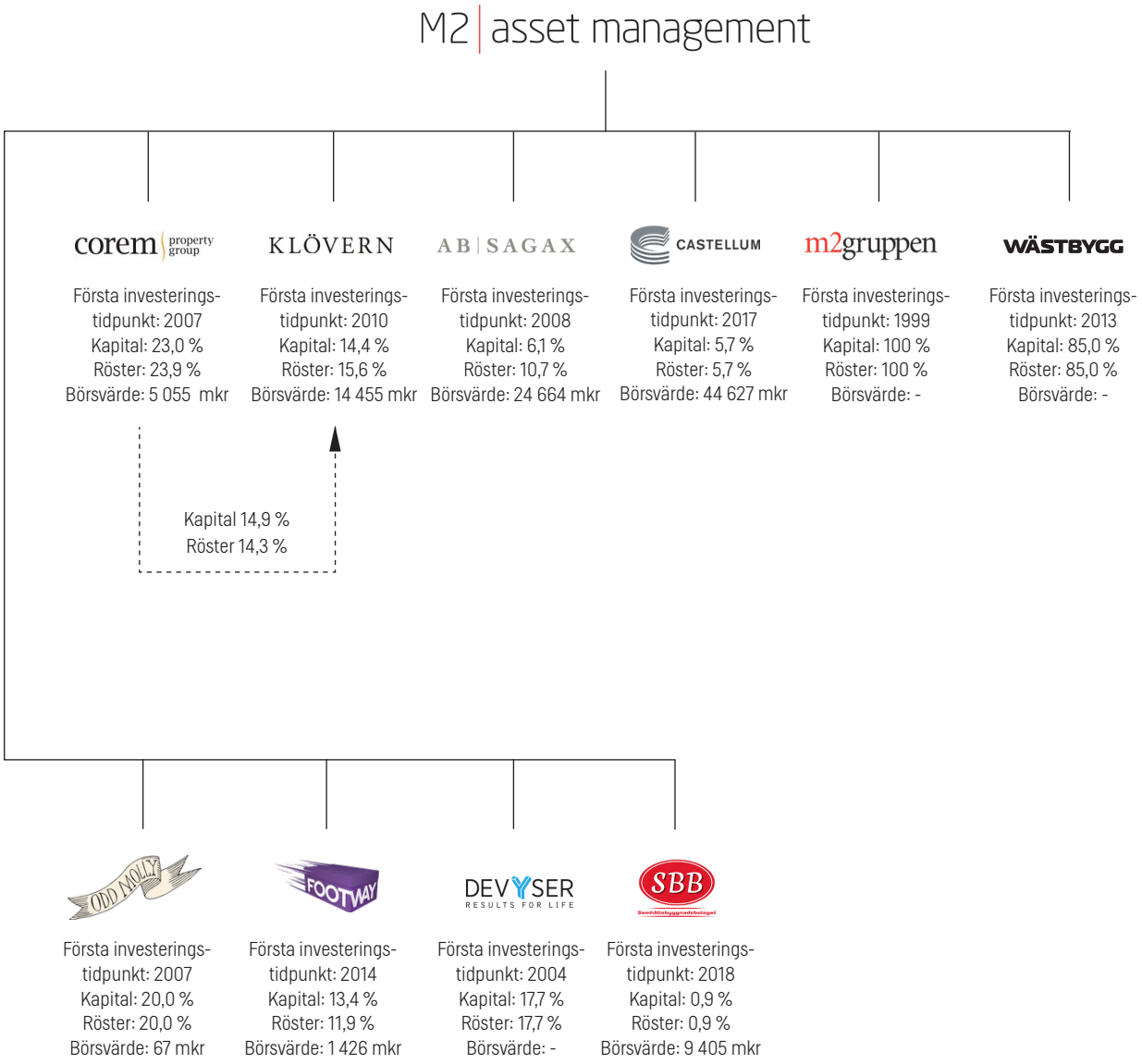
EGET KAPITAL
6 889 MKR

VERKLIGT VÄRDE VÄRDEPAPPER
5 133 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 2018-12-31

KLÖVERN

Klövern utvecklar och tillhandahåller lokaler och bostäder. Företagets verksamhet är indelad i tre regioner – Stockholm, Syd och Öst. Därutöver finns en utlandsverksamhet. Vid årets slut uppgick det verkliga värdet av Klöverns 426 fastigheter till 53 miljarder kronor. Företaget är noterat på Nasdaq Stockholm och tillhör segmentet Large Cap.

Under 2018 har företaget renodlat sin fastighetsportfölj genom försäljningar av samtliga fastigheter i Falun, Härnösand och Sollefteå och samtidigt förvärvat i Göteborg och Stockholm inom kontorssegmentet. I slutet av året förvärvade Klövern det börsnoterade fastighetsbolaget Agora, vilket tillfört Klövern centralt belägna fastigheter i Västerås, Malmö, Örebro och Kalmar. Parallellt har företaget förvärvat sju fastigheter i Köpenhamn och två projektfastigheter i New York och därmed etablerat sig som en internationell aktör.

EKONOMISKT UTFALL 2018

Klövern redovisade ett starkt år 2018. Resultatet före skatt upp-gick till 3,7 miljarder kronor, en ökning med 16 procent. Fastighetsvärdet ökade med 23 procent under året. Nettoinflyttningen uppgick till 89 mkr och hyresvärdet ökade med 556 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid slutet av året till 89 procent.

Även projektutvecklingsverksamheten har ett bra år bakom sig. Under året har totalt 1,8 miljarder kronor investerats i egenutvecklade fastighetsprojekt. Investeringar sker i syfte att skapa hållbara stadsmiljöer och öka fastigheternas värde genom förbättrade kassaflöden.

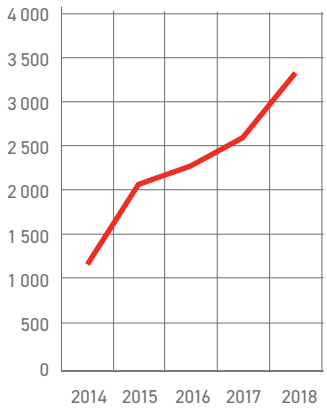
Klöverns börsvärde uppgick vid utgången av 2018 till 14 455 mkr (14 922), varav stamaktier svarade för 9 407 mkr och preferensaktier utgjorde 5 048 mkr. Omsättningshastigheten var 14 procent (20) i stamaktien av serie A, 39 procent (48) i stamaktien av serie B och 35 procent (38) i stamaktien.

Mer info på: www.klovern.se

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Räkenskapsår	2018	2017	2016	2015	2014
Hyresvärde, mkr	4 063	3 507	3 386	3 182	2 983
Driftöverskott, mkr	2 170	2 006	1 891	1 766	1 643
Förvaltningsresultat, mkr	1 344	1 263	1 180	1 043	789
Resultat efter skatt, mkr	3 345	2 611	2 259	2 008	1 164
Fastigheternas verkliga värde, mkr	52 713	42 961	39 234	35 032	30 208
Uthyrningsbar area, tkvm	2 969	2 900	2 943	2 872	2 792
Soliditet, %	32	33	32	32	32
Justerad soliditet, %	37	39	37	36	36
Utdelning per stamaktie, kr	0,46	0,44	0,40	0,35	0,30
Utdelning per preferensaktie, kr	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Medelantal anställda	248	244	222	202	191

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 186 fastigheter och det verkliga värdet uppgick till 13,5 miljarder kronor (10,7) där en stark hyresmarknad, gjorda investeringar och fastighetsförvärv samt sänkta direktavkastningskrav har haft en värdehöjande effekt. Under året har Corem förvärvat fastigheter för 1 181 mkr, investerat för 354 mkr och avyttrat fastigheter för 66 mkr.

Projekt- och fastighetsutveckling är en viktig del i Corems arbete att vidareutveckla fastighetsbeståndet och möta hyresgästernas efterfrågan. Företaget har totalt 81 000 kvm byggrätter på egen mark och flera intressanta utvecklingsprojekt finns i fastighetsbeståndet.

EKONOMISKT UTFALL 2018

Corems intäkter ökade med 7 procent till 965 mkr (900). Förändringen hänförs till nettoförvärv, färdigställda projekt, nyuthyrningar och omförhandlingar. Resultat före skatt uppgick till 1 349 mkr (1 119), en ökning med 21 procent.

Fastighetsbeståndets hyresvärde uppgick vid årsskiftet till 1 112 mkr och den ekonomiska uthyrningsgraden till 91 procent.

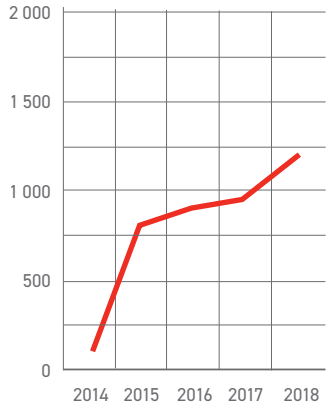
Aktiekurserna har legat relativt stilla under året. Vid årets slut låg stamaktien serie A på 10,0 kronor (10,10) serie B på 10,70 (9,26) och preferensaktien på 294 kronor (304).

Mer info på: www.corem.se

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Räkenskapsår	2018	2017	2016	2015	2014
Hyresvärde, mkr	1 112	972	917	696	683
Driftöverskott, mkr	733	701	574	481	480
Förvaltningsresultat, mkr	380	364	276	2 201	202
Resultat efter skatt, mkr	1 183	937	915	800	112
Fastigheternas verkliga värde, mkr	13 479	11 539	10 667	7 776	7 259
Uthyrningsbar area, tkvm	1 439	1 316	1 260	1 016	983
Soliditet, %	34	32	30	32	27
Justerad soliditet. %	38	37	35	37	32
Utdelning per stamaktie, kr	0,45	0,40	0,32	0,27	0,15
Utdelning per preferensaktie, kr	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Medelantal anställda	59	52	46	46	46

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 512 fastigheter med ett marknadsvärde på 29 miljarder kronor. Värdeutvecklingen för fastigheterna har varit positiv sedan 2010.

EKONOMISKT UTFALL 2018

Förvaltningsresultatet ökade med 20 procent (21) till 1 603 mkr (1 334) varav 312 mkr (278) från joint ventures. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av fastighetsförvärv. Hyresintäkterna ökade med 20 procent (20) till 2 247 mkr (1 870). Intäkterna påverkades positivt av fastighetsförvärv samt intäktshöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd. Totalt nettoinvesterade Sagax 3 437 mkr (1 680) i fastigheter under året.

Bolaget har cirka 1 000 hyresgäster och den uthyrningsbara ytan uppgår till 2 850 000 kvm. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 2 510 mkr (2 099) respektive 2 378 mkr (1 977) vid årets utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad på 95 procent (94).

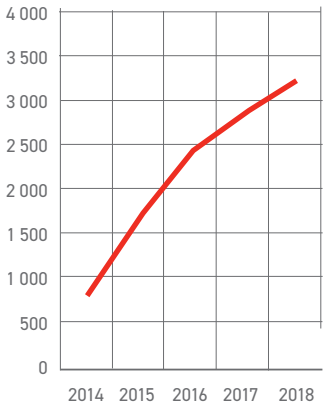
Börsvärdet uppgick vid årets slut till 24 664 mkr jämfört med 18 080 mkr vid årets början.

Mer info på: www.sagax.se

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Räkenskapsår	2018	2017	2016	2015	2014
Hyresvärde, mkr	2 510	2 099	1 880	1 453	1 267
Driftöverskott, mkr	1 869	1 558	1 326	1 104	935
Förvaltningsresultat, mkr	1 603	1 334	1 098	895	703
Resultat efter skatt, mkr	3 166	2 965	2 453	1 681	753
Fastigheternas verkliga värde, mkr	29 024	23 771	20 628	16 189	13 428
Uthyrningsbar area, tkvm	2 850	2 489	2 312	1 860	1 634
Soliditet, %	46	42	38	34	32
Justerad soliditet, %	-	-	-	-	-
Utdelning per stamaktie, kr	2,00	1,80	1,45	1,15	0,80
Utdelning per preferensaktie, kr	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Medelantal anställda, st	59	50	39	32	29

Resultat efter skatt (mkr)



CASTELLUM

Castellum är ett av de största börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Företaget har lokal närvaro i ett tjugotal städer i Sverige samt i Köpenhamn och Helsingfors. Fastighetsbeståndet utgörs främst av kontor och lager-/logistikanläggningar. Castellum är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

Vid årets slut bestod företagets fastighetsbestånd av 647 fastigheter och en uthyrningsbar yta på 4,3 miljoner kvm. Fastigheternas verkliga värde uppgick till 89 miljarder kronor (81).

EKONOMISKT UTFALL 2018

Förvaltningsresultatet uppgick till 2 952 mkr (2 530), en ökning med 17 procent. Årets resultat efter skatt ökade med 27 procent till 7 453 kr (5 876). Koncernens intäkter uppgick till 5 577 mkr (5 182), vilket motsvarar en genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad om 93 procent (90,9%).

Förvaltningsresultatet den senaste 10-årsperioden har haft en stabil utveckling och vuxit med i genomsnitt 8 procent per år. Värdeförändringarna på fastigheter har däremot varit volatila och i genomsnitt haft en tillväxt den senaste 10-årsperioden om 2,5 procent per år, vilket är något över inflationen motsvarande period om cirka 1 procent.

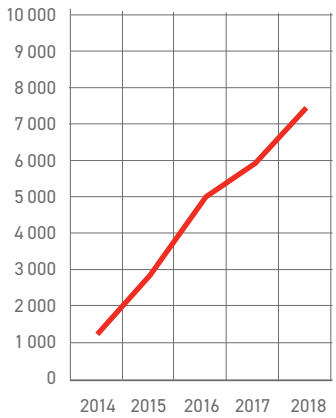
Castellums börsvärde uppgick vid årets slut till 44 627 mkr jämfört med 37 811 mkr vid årets början.

Mer info på: www.castellum.se

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Räkenskapsår	2018	2017	2016	2015	2014
Hyresvärde, mkr	5 841	5 777	5 499	3 690	3 527
Driftöverskott, mkr	3 945	3 577	3 036	2 225	2 222
Förvaltningsresultat, mkr	2 952	2 530	2 065	1 533	1 450
Resultat efter skatt, mkr	7 453	5 876	4 972	2 881	1 211
Fastigheternas verkliga värde, mkr	89 168	81 078	70 757	41 818	37 599
Uthyrningsbar area, tkvm	4 283	4 381	4 292	3 392	3 329
Soliditet, %	43	40	37	37	36
Justerad soliditet, %	-	-	-	-	-
Utdelning per stamaktie, kr	6,10	5,30	5,00	4,25	3,99
Utdelning per preferensaktie, kr	-	-	-	-	-
Medelantal anställda, st	388	416	363	299	295

Resultat efter skatt (mkr)



DIREKTÄGDA FASTIGHETER

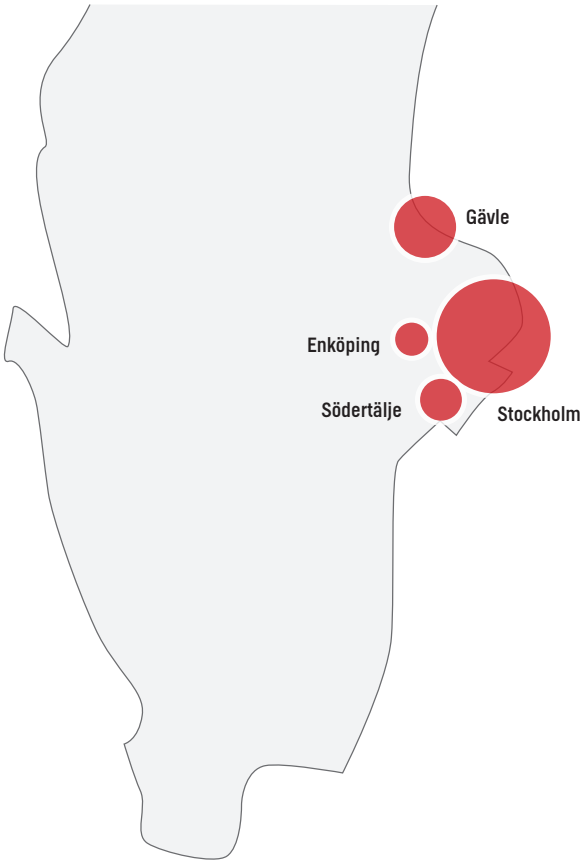
M2 GRUPPENS MARKNADSOMRÅDEN

M2 Gruppens fastigheter är koncentrerade till fyra orter. Huvuddelen av det direktägda fastighetsbeståndet finns i Stockholmsområdet. Fastighetsbeståndet utgörs till övervägande del av bostäder samt kontors- och handelsfastigheter. I januari 2019 tecknades avtal om överlåtelse av koncernens fastigheter i Enköping och Södertälje med frånträde den 29 mars 2019 och vi lämnar därmed de orterna.

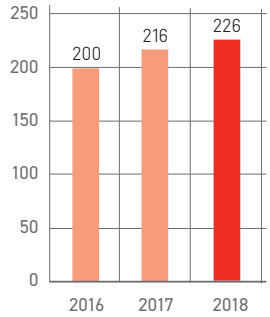
2018 I SIFFROR

- Hyresintäkterna ökade med 5 % till 226 mkr (216).
- Driftöverskottet ökade med 13 % till 118 mkr (104).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 3 234 mkr.
- M2 Gruppen ägde 2018-12-31 totalt 55 (59) fastigheter.

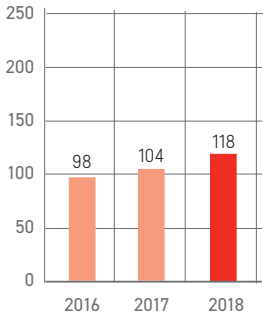
På nästföljande sidor presenteras de fyra marknadsområdena mer ingående.



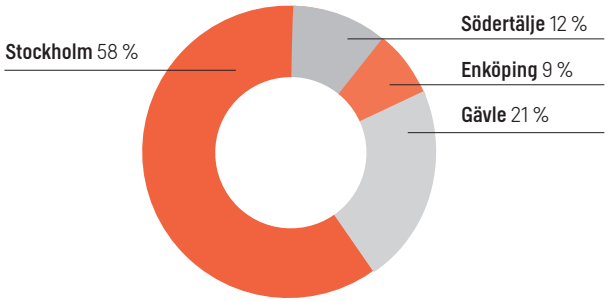
Hyresintäkter jan-dec (mkr)



Driftöverskott jan-dec (mkr)

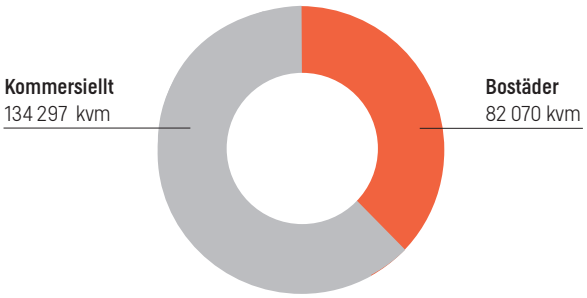


Marknadsvärde i % per ort



Kvadratmeter per typ av yta

Total yta **216 367 kvm**



m2gruppen

FASTIGHETSFÖRTECKNING

MARKNADSOMRÅDE STOCKHOLM

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
ANTAL FASTIGHETER	**19**

MARKNADSOMRÅDE GÄVLE

Björnänge 6:3	Söderhamn
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	Skokloster
Skokloster 15:2	Skokloster
Skokloster 15:3	Skokloster
Skokloster 15:4	Skokloster
Skokloster 15:5	Skokloster
Skokloster 17:1	Skokloster
Söder 9:8	Gävle
Vallbacken 10:5, 10:6, 10:7	Gävle
Väster 29:5	Gävle
ANTAL FASTIGHETER	**17**

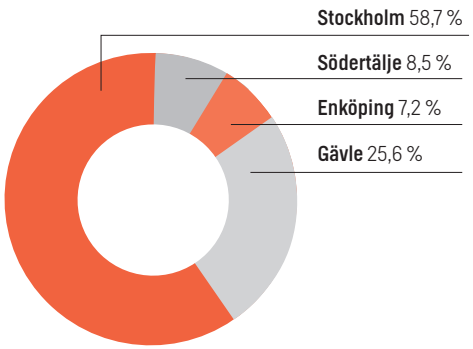
MARKNADSOMRÅDE SÖDERTÄLJE

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
ANTAL FASTIGHETER	**13**

MARKNADSOMRÅDE ENKÖPING

Centrum 13:2	Enköping
Centrum 19:6	Enköping
Centrum 23:7	Enköping
Centrum 25:12	Enköping
Centrum 27:1	Enköping
Centrum 5:8	Enköping
ANTAL FASTIGHETER	**6**

Uthyrningsbar area i % per marknadsområde



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 22,3 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 34,6 procent och avser framförallt våra utvecklingsprojekt.

ÖVERSIKT STOCKHOLM

Kortfakta	2018	2017
Antal fastigheter	19	19
Uthyrningsbar area bostäder, kvm	28 269	28 269
Uthyrningsbar area kommersiellt, kvm	98 256	98 256
Hyresintäkter bostäder, mkr	29	29
Hyresintäkter kommersiellt, mkr	102	91
Hyresvärde, mkr	199	179
Ekonomisk vakansgrad, %	34,6	42,6
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	1 888	1 738
Förvaltningsresultat, mkr	20	30
Direktavkastning per 31 december, %	3,6	3,1

Andel av M2		
Hyresvärde, %	68,2	65,3
Marknadsvärde, %	58,4	58,0
Uthyrningsbar area, %	58,7	56,4

Andel av M2

Hyresvärde 68,2 %

Marknadsvärde 58,4 %

Uthyrningsbar area 58,7 %

Största hyresgästerna

1 Internationella Engelska Skolan
2 Tieto Sweden AB
3 Dagab Inköp & Logistik
4 Asymetrica AB
5 Ahlsell Sverige 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 16 000 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 17 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 55 230 kvm, där 52,2 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.

Den totala ekonomiska vakansgraden uppgår till 4,8 procent för hela affärsområdet och avser kommersiella ytor.

ÖVERSIKT GÄVLE

Kortfakta	2018	2017
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	27	26
Hyresvärde, mkr	52	49
Ekonomisk vakansgrad, %	4,8	4,3
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	673	643
Förvaltningsresultat, mkr	25	23
Direktavkastning per 31 december, %	4,3	4,7

Andel av M2		
Hyresvärde, %	17,9	18,0
Marknadsvärde, %	20,8	21,5
Uthyrningsbar area, %	25,6	24,6

Andel av M2

Hyresvärde 17,9 %

Marknadsvärde 20,8 %

Uthyrningsbar area 25,6 %

Största hyresgästerna

1 Tyréns AB i Gävle
2 Raoul Wallenbergskolorna AB
3 Gavlefastigheter, Gävle Kommun AB
4 Restaurangbolaget i Gävle AB
5 Hotell Söderh 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. 86,6 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 1,6 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	2018	2017
Antal fastigheter	13	13
Uthyrningsbar area bostäder, kvm	15 825	15 825
Uthyrningsbar area kommersiellt, kvm	2 439	2 439
Hyresintäkter bostäder, mkr	19	19
Hyresintäkter kommersiellt, mkr	2	2
Hyresvärde, mkr	22	21
Ekonomisk vakansgrad, %	1,6	1,4
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	380	307
Förvaltningsresultat, mkr	8	2
Direktavkastning per 31 december, %	2,6	1,5

Andel av M2		
Hyresvärde, %	7,4	7,5
Marknadsvärde, %	11,8	10,2
Uthyrningsbar area, %	8,5	8,1

Andel av M2

Hyresvärde 7,4 %

Marknadsvärde 11,8 %

Uthyrningsbar area 8,5 %

Största hyresgästerna

1 Green Life Sweden AB
2 Allianskyrkan i Södertälje
3 Al-Sham Lady AB
4 137:ans Kök & Bar AB
5 Tii Nung Thaishop

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 16 381 kvm där 53,3 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 4,6 procent och avser kommersiella ytor.

ÖVERSIKT ENKÖPING

Kortfakta	2018	2017
Antal fastigheter	6	6
Uthyrningsbar area bostäder, kvm	8 731	8 731
Uthyrningsbar area kommersiellt, kvm	7 650	6 650
Hyresintäkter bostäder, mkr	10	10
Hyresintäkter kommersiellt, mkr	8	7
Hyresvärde, mkr	19	17
Ekonomisk vakansgrad, %	4,6	5,3
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	294	216
Förvaltningsresultat, mkr	7	7
Direktavkastning per 31 december, %	3,4	4,8

Andel av M2		
Hyresvärde, %	6,4	6,3
Marknadsvärde, %	9,1	7,2
Uthyrningsbar area, %	7,2	7,3

Andel av M2

Hyresvärde 6,4 %

Marknadsvärde 9,1 %

Uthyrningsbar area 7,2 %

Största hyresgästerna

1 Aktiebolaget Fria Skolor i Enköping
2 Lekverkstan AB
3 Torggatan Krog AB
4 Länsförsäkringar Uppsala
5 Daydream Sweden 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 2018

Wästbygg Gruppen redovisade ett mycket starkt sista kvartal och med det summerades koncernens bästa år någonsin. Wästbyggkoncernens intäkter ökade under året med nästan 30 procent till 3 652 mkr (2 838). Rörelseresultatet hade en ännu bättre utveckling och ökade med 63 procent till 171 mkr (105). Resultat efter skatt uppgick till 163 mkr (100). Ett ständigt pågående arbete inom företaget med att utveckla produkter och tjänster på de prioriterade marknaderna för respektive segment tillsammans med ett fortsatt gott konjunkturläge ligger till grund för det goda resultatet.

Orderingången under året uppgick till 3 077 mkr (3 604) och vid årets slut fanns en orderstock på 3 634 mkr (4 037). 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 utvecklingsprojekt i koncernens portfölj för ett samlat värde på 11 miljarder kronor och omfattar 2 900 lägenheter och 26 500 kvm lokalyta med planerad byggstart under den kommande femårsperioden.

Mer info på: www.wästbygg.se

ÖVERSIKT PER SEGMENT

Bostadsproduktion 2018

696 färdigställda lägenheter
2 212 lgh under byggnation 2018-12-31

Kommersiellt byggande 2018

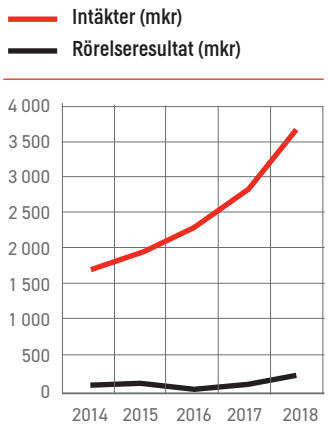
27 900 färdigställda kvadratmeter
108 075 kvm under byggnation 2018-12-31

Logistikanläggningar 2018

137 000 färdigställda kvadratmeter
162 400 kvm under byggnation 2018-12-31

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Räkenskapsår	2018	2017	2016	2015	2014
Intäkter, mkr	3 652	2 838	2 331	1 876	1 694
Rörelseresultat, mkr	171	105	19	121	92
Rörelsemarginal, %	4,7	3,7	0,8	6,5	5,4
Balansomslutning, mkr	1 599	1 454	1 140	725	541
Soliditet, %	29	27	19	25	21
Räntebärande nettoskuld, mkr	-308	-151	115	86	67
Kassaflöde från. den löpande verksamh.	240	179	-4	74	4
Antal anställda vid periodens slut	288	261	208	194	152



SBB

Samhällsbyggnadsbolaget (SBB) fokus är långsiktigt ägande av hyresrätter i Sverige samt samhällsfastigheter och utvecklingsfastigheter i Norden. SBBs mål är att vara en långsiktig partner till den offentliga sektorn i Norden. Företaget grundades 2016.

Vid årsskiftet ägde SBB 570 fastigheter till ett värde av 25 miljarder kronor. Dessutom fanns utvecklingsprojekt i olika detaljplanefaser om totalt 930 000 kvm BTA.

SBBs stamaktier serie B, serie D och preferensaktier är noterade på Nasdaq First North Premier.

EKONOMISKT UTFALL 2018

Intäkterna uppgick till 1 680 mkr (1 339) under 2018. Intäktsökningen är framförallt driven av förvärv, investeringar och nytecknade hyresavtal. Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -610 mkr (-462). De består i huvudsak av taxebundna kostnader, underhållskostnader samt förvaltningsadministration. Driftsöverskottet uppgick till 1 071 mkr (877). Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 1 575 mkr (2 797).

Mer info på: www.sbbnorden.se

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Räkenskapsår	2018	2017
Hyresvärde, mkr	1 680	1 339
Driftöverskott, mkr	1 071	877
Förvaltningsresultat, mkr	321	338
Resultat efter skatt, mkr	1 690	2 429
Fastigheternas verkliga värde, mkr	25 243	23 001
Uthyrningsbar area, tkvm	1 330	1 366
Soliditet, %	41%	32%
Justerad soliditet, %	44%	36%
Utdelning per stamaktie, kr	0,25	0,10
Utdelning per preferensaktie, kr	35	35
Medelantal anställda, st	99	37

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. Under 2018 förvärvades Barnskospecialisten, en webbshop för barnskor. Bolagets B-aktie och preferensaktier är listade på Nasdaq First North.

EKONOMISKT UTFALL 2018

Koncernens nettoomsättning för helåret 2017 uppgick till 760 mkr (505), en ökning med 50 procent (47). Årets rörelseresultat uppgick till 23 mkr (25). Bruttovinsten uppgick till 306 mkr (215). Kostnaden för handelsvaror i förhållande till nettoomsättningen har ökat med 2,4 procentenheter, drivet av en prissättning optimerad för snabbare tillväxt. Nettoomsättning per anställd var under året 22 mkr (15), till följd av årets automatiseringar.

Antalet aktiva kunder har under året ökat med nästan 60 procent från 578 800 till 922 900 stycken.

Mer info på: www.footway.se

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Räkenskapsår	2018	2017
Nettoomsättning, mkr	760	505
Bruttovinstmarginal, %	40	43
Rörelseresultat, mkr	15	16
Rörelsemarginal, %	2	3
Resultat efter skatt, mkr	8	11
Soliditet, %	40	61
Utdelning per stamaktie, kr	-	-
Utdelning per preferensaktie, kr	8,00	8,00
Medelantal anställda, st	34	34

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. Under 2018 såldes Odd Mollys kläder i totalt 36 (36) länder och företaget hade lokal representation i 23 länder genom egen säljkår.

EKONOMISKT UTFALL 2018

Den totala nettoomsättningen under året uppgick till 347 mkr (432), en minskning med 20 procent. Bolagets webbshop fortsatte att visa tillväxt medan de egna butikerna hade en svag utveckling. Rörelseresultatet uppgick till -60,6 mkr (-4,5) till följd av lägre försäljning men också kostnader för marknadsföring och digitala satsningar samt för den omstrukturering som påbörjats och som väntas ge positiv effekt från och med 2019.

Bruttovinstmarginalen under året uppgick till 53,7 procent (53,9). En reservering av intjänad, ej tidigare avsatt, bonus för kundklubbsmedlemmar gjordes under året vilket påverkade bruttovinsten negativt med 0,9 mkr, motsvarande 0,2 procentenheter på marginalen för helåret.

Börsvärdet uppgick vid årets slut till 67 mkr jämfört med 131 mkr vid årets början.

Mer info på: www.oddmolly.se

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Räkenskapsår	2018	2017
Nettoomsättning, mkr	347	432
Bruttovinstmarginal, %	54	54
Rörelseresultat, mkr	-61	-5
Rörelsemarginal, %	-18	-1
Resultat efter skatt, mkr	-54	-6
Soliditet, %	47	50
Utdelning per stamaktie, kr	0	0
Utdelning per preferensaktie, kr	-	-
Medelantal anställda, st	97	102

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 användargenererade fel. Devysers tester används i diagnostiska laboratorier i mer än 50 länder över hela världen.

EKONOMISKT UTFALL 2018

Devyser Holding ABs nettoomsättning för helåret 2018 uppgick till 48 mkr, en ökning med 37 procent sedan föregående år. Devyser är ett bolag under tillväxt och har under året utvecklat sin organisation ytterligare. Medelantalet anställda har ökat med 26 procent.

Mer info på: www.devyser.com

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Räkenskapsår	2018	2017
Nettoomsättning, mkr	48	35
Bruttovinstmarginal, %	78	76
Rörelseresultat, mkr	4	3
Rörelsemarginal, %	9	6
Resultat efter skatt, mkr	4	2
Soliditet, %	68	65
Utdelning per stamaktie, kr	0	0
Utdelning per preferensaktie, kr	0	0
Medelantal anställda, st	29	23

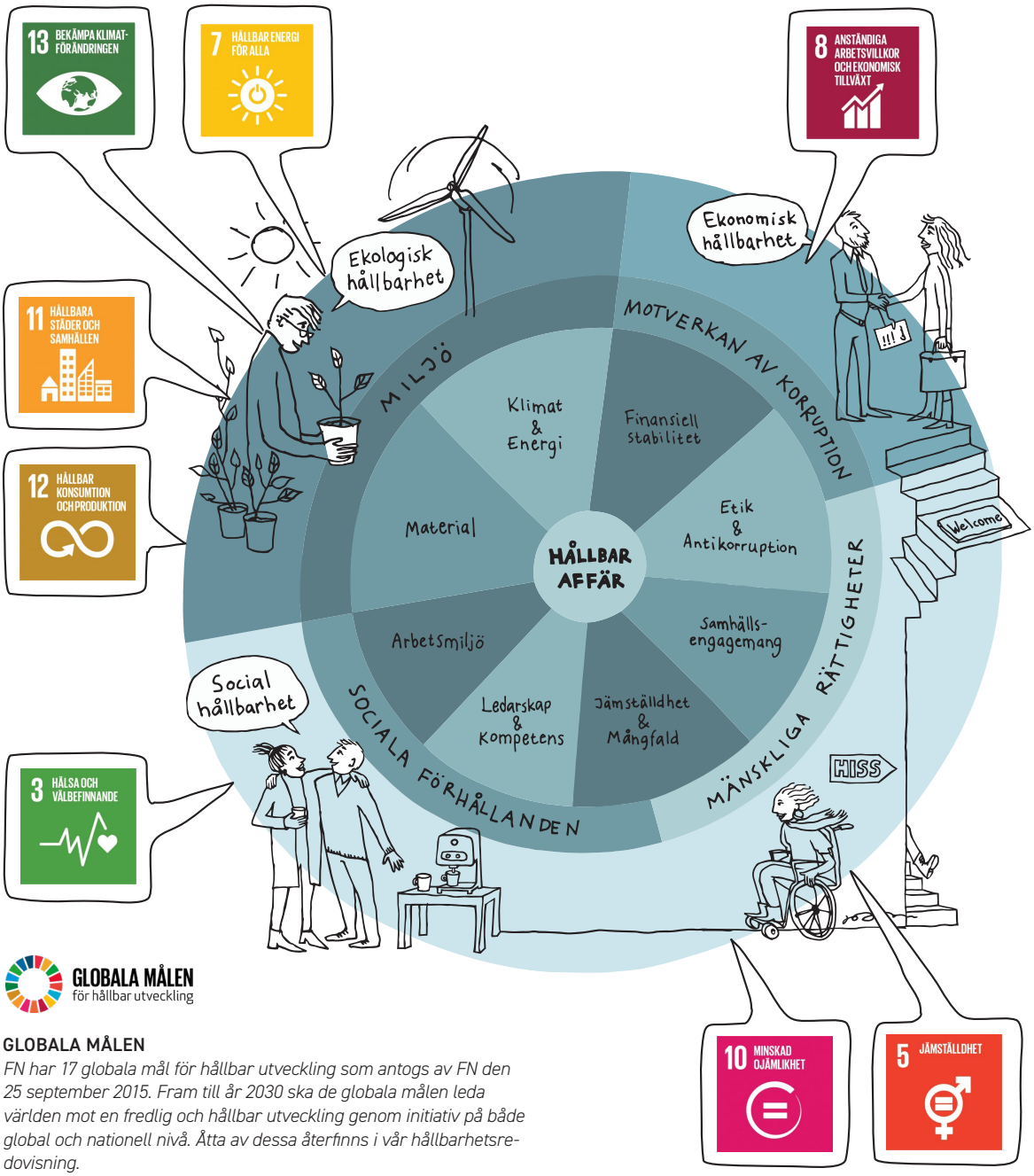
HÅLLBARHETSREDOVISNING

Det är styrelsen som är ansvarig för hållbarhetsrapporten. Hållbarhetsrapporten inkluderar samtliga bolag i koncernen. Moderbolagets och koncernens verksamhet och affärsmodell beskrivs närmare på sidorna 25-27.

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 i sin tur utgår från såväl FNs globala hållbarhetsmål som Sveriges nationella miljömål.

Inom fastighetsverksamheten pågår arbetet med att ta fram policyer inom hållbarhetsområdet.

De åtta tårtbitarna i hållbarhetshjulet nedan står för de hållbarhetsaspekter som har värderats som de viktigaste för en hållbar affär utifrån ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt perspektiv. Hjulet visar också vad vi i vår verksamhet arbetar med när det gäller miljö, sociala förhållanden och personal, mänskliga rättigheter och motverkan av korruption.



GLOBALA MÅLEN
för hållbar utveckling

GLOBALA MÅLEN

FN har 17 globala mål för hållbar utveckling som antogs av FN den 25 september 2015. Fram till år 2030 ska de globala målen leda världen mot en fredlig och hållbar utveckling genom initiativ på både global och nationell nivå. Åtta av dessa återfinns i vår hållbarhetsredovisning.

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.

- Under första halvan av 2018 togs ett nytt energiuppföljningssystem i drift för att bättre kunna följa upp och kartlägga energiförbrukningen i samtliga fastigheter och därmed kunna vidta rätt åtgärder för att minska förbrukningen. Uppföljning av energiförbrukningen sker numera löpande i våra fastigheter och åtgärder planeras och genomförs utifrån utfall.

- 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 vissa fastigheter förekommer PCB, vilket successivt saneras.

- Vi har under 2018 tagit fram standardiserade entreprenadhandlingar för upphandling av serviceärenden och entreprenader. Vi säkerställer med detta att våra leverantörer har rätt kompetens och följer gällande lagkrav avseende miljö, byggregler och arbetsmiljö.

- Upphandling av leverantörer för vitvaror pågår där vi säkerställer att vi hanterar uttjänta vitvaror enligt gällande miljökrav.

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 har en kartläggning av alla klimatutsläpp som berör den dagliga verksamheten genomförts. Vi kan konstatera att det byggavfall som genereras står för den största delen av miljöpåverkan, tätt följd av transporterna som utgörs av såväl tunga materialtransporter som persontransporter. Även den provisoriska byggvärme som krävs på byggarbetsplatserna på vintern ger stora klimatutsläpp.

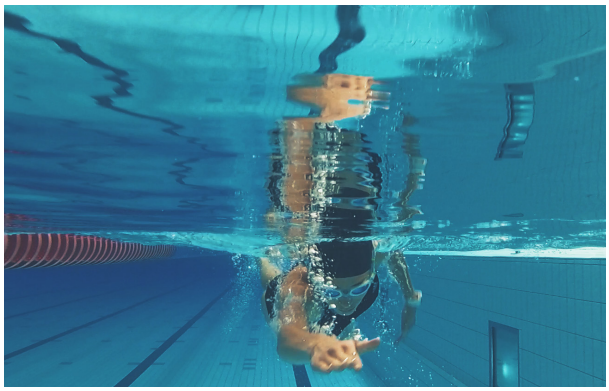
Under flera år har Wästbygg arbetat med en rad olika åtgärder på byggarbetsplatserna i syfte att minska energianvändningen. Energieffektiv etablering är ett helhetsgrepp som bland annat innebär val av byggbodar med extra isolering, energifönster och värmeväxlare. Under 2018 har energiförbrukningen börjat mätas i tio av de största bodetableringarna för att få bättre klarhet i vilka energisparåtgärder som har tydligast effekt.

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.

Sedan hösten 2017 har Wästbygg Svanens grundlicens, vilket innebär att vi miljömärker våra egenutvecklade bostadsprojekt. Att certifiera en byggnad enligt Svanen ger låg energiförbrukning, en bättre inomhusmiljö och en garanti för att inga miljöfarliga ämnen används. Under 2018 har vi arbetat med totalt 20 miljöcertifierade byggnader.

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 4 män och 6 kvinnor i slutet av 2018. 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 har under 2018 bytt certifieringssystem inom arbetsmiljö från OHSAS 18001 till ISO 45001. Certifieringen ställer krav på ett systematiskt arbetsmiljöarbete med ständiga förbättringar som mål. På företaget finns ett arbetsmiljöråd 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 291 (247) protokollförda arbetsplatsbesök under 2018 fördelat på 55 arbetsplatser. Vid besöken gås även arbetsmiljöplaner och riskanalyser igenom med platsledningen.

Under 2018 har vi arbetat hårt med att få medarbetare och underentreprenörer att rapportera tillbud, det vill säga när det varit nära ögat utan att en olycka skett. Information om tillbuden visar var riskerna finns, vilket är värdefullt i det förebyggande arbetet. Målet är att arbetsplatsolyckorna ska minska med tio procent jämfört med föregående år under åren 2018–2020 med sikte mot en nollvision på ytterligare några års sikt. Bland annat samarbetar vi med Beteendelabbet för att 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.

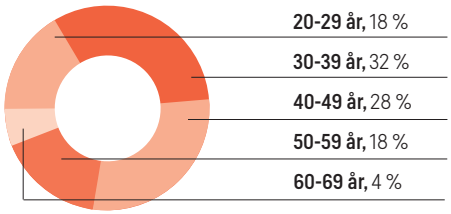
Under 2018 startade ett kvinnligt nätverk på Wästbygg som en del i det fortsatta arbetet mot ökad jämställdhet. Nätverket ska fungera som ett forum för stöd, erfarenhetsutbyte och problemlösning för företagets kvinnliga medarbetare men också bidra till att lyfta jämställdhetsfrågorna i vardagen.

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.

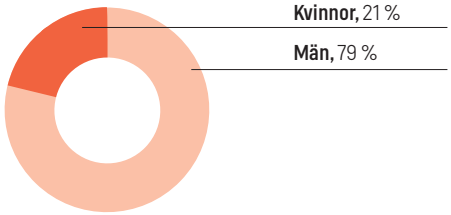
ÅLDERSFÖRDELNING OCH FÖRDELNING MELLAN KVINNOR OCH MÄN 2018-12-31

TOTALT ANTAL ANSTÄLLDA, 298 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 ska underteckna avtalet UE2015, där de intygar att de sköter sina åtaganden gentemot de anställda, samt 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 2018

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 25

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 28

KONCERNENS RESULTATRÄKNING 30
KONCERNENS BALANSRÄKNING 31
FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL 32
KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS 33

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING 34
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING 35
FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL 37
MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS 38

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR 39

UNDERSKRIFTER 64

REVISIONSBERÄTTELSE 65

LEDNING OCH STYRELSE 68

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för M2 Asset Management AB (publ), org nr. 556559-3349 avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

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 övriga investeringar. 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"), AB Sagax (publ) ("Sagax") och Castellum AB (publ) ("Castellum").

Utöver fastighetsinvesteringarna har M2 ett direkt ägande i fastigheter under varumärket M2 Gruppen. M2s fastighetsbestånd utgjordes av 55 fastigheter per 31 december 2018, huvudsakligen bostäder samt handels- och kontorsfastigheter, med ett marknadsvärde på 3 234 mkr.

Uthyrningsbar yta uppgår till 216 367 kvm, varav 82 070 kvm bostadsyta och 134 297 kvm kommersiell yta. M2s fastigheter är koncentrerade till fyra orter, Stockholm, Gävle, Södertälje och Enköping.

Koncernen bedriver även byggentreprenad och projektutveckling via sitt dotterföretag Wästbygg Gruppen AB. Wästbygg är ett av Sveriges största privatägda bygg- och fastighetsutvecklingsföretag mätt utifrån 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 mark, tjänster och entreprenad för hela kedjan från markförvärv, prospektering, tillståndsprocess och till färdig byggnad till extern kund.

M2 har också ett mindre antal investeringar utanför fastighetssektorn där några av innehaven är Footway Group AB (publ), Devyser Holding AB, CNI Nordic 4 & 5 AB 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 2018 av 21 direktägda bolag, varav 17 aktiebolag och 4 kommanditbolag, där M2 Asset Management AB (publ) är moderbolag.

ORGANISATION

Under 2018 uppgick koncernens medelantal anställda till 290 (250), med fördelningen 55 kvinnor (44) och 235 män (206).

MILJÖ

M2 bedriver ingen verksamhet som kräver särskilt miljötillstånd.

ÄGARE

Bolagets aktier ägs till 100 procent av Rutger Arnhult.

VERKSAMHETEN UNDER ÅRET

Direktägda fastigheter

Koncernens hyresintäkter för perioden uppgick till 226 mkr (216) och består av hyror för bostäder och lokaler inklusive tillägg för fastighetsskatt (i den mån det är aktuellt) och tillägg för taxebundna avgifter samt eventuella engångsersättningar. Driftöverskottet från fastighetsverksamheten uppgick till 118 mkr (104).

I juni avyttrades och frånträddes koncernens samtliga fastigheter i Karlskrona och i december ingick M2 en överenskommelse med SBB i Norden AB avseende avyttring av koncernens fastigheter i Enköping, Sigtuna, Södertälje och Söderhamn samt fastigheter övertagna från närstående. Fastigheterna frånträddes den 29 mars 2019.

Entreprenad och projektutveckling

Intäkterna från entreprenad-/tjänsteuppdrag uppgick till 3 652 mkr (2 838). Rörelseresultatet uppgick till 171 mkr (105). Resultat efter skatt uppgick till 163 mkr (100), och rörelsemarginalen var 4,7 procent (3,7).

Strategiska fastighetsinvesteringar

Våra strategiska fastighetsinvesteringar, Klövern, Corem, Agora, Sagax och Castellum har fortsatt givit oss en stabil löpande direktavkastning om 201 mkr (111). Av direktavkastningen utgör 183 mkr (93) utdelning på stamaktier och 18 mkr (18) på preferensaktier.

I oktober lämnade Klövern ett kontant offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Agora. M2 accepterade erbjudandet och samtliga aktier i Agora avyttrades under fjärde kvartalet.

Under första kvartalet 2018 ökade M2 sin direkta och indirekta ägarandel i Klövern AB (publ), vilket tillsammans med det faktum att koncernens ägare är verksam som styrelseledamot och vd i Klövern AB (publ) medfört att M2 från och med första kvartalet 2018 redovisar aktieinnehavet som ett intresseföretag.

Omklassificeringen till intresseföretag har inneburit att den ackumulerade värdeökningen om 506 mkr per 2017-12-31 återförts som Värdeförändring finansiella tillgångar (tidigare Övrigt totalresultat), samtidigt som justeringen till verkligt värde ökat Finansiella intäkter med samma belopp.

Under 2018 har M2 successivt ökat sin ägarandel i Castellum och sedan i september har M2 en representant i Castellums valberedning, vilket medfört att M2 sedan i december redovisar innehavet i Castellum som andra långfristiga värdepappersinnehav istället för som kortfristig placering.

Övriga investeringar

Under året har de kortfristiga placeringarna minskat med 1 647 mkr, framför allt till följd av att innehavet i Castellum per 31 december redovisas som andra långfristiga värdepappersinnehav.

I december tecknade M2 7 258 065 stamaktier av Serie D i SBB i Norden AB till en kurs om 31 kronor per aktie. Sammantaget uppgick emissionslikviden för M2 till 225 mkr.

Under året redovisade M2 Capitals aktiehandel ett resultat på -121 mkr (110). Det negativa resultatet är framförallt hänförligt till första kvartalet 2018, varefter resultatet delvis återhämtat sig.

Obligationslån

Under 2017 emitterade M2 ett icke-säkerställt obligationslån om 900 mkr inom ett rambelopp om 1 000 mkr som löper på tre år med en rörlig ränta om Stibor 3m + 450 räntepunkter och har slutligt förfall den 6 juli 2020.

I januari 2019 emitterade M2 ett icke-säkerställt obligationslån om 300 mkr inom ett rambelopp om 1 000 mkr som löper på 3 år med en rörlig ränta om Stibor 3m + 480 räntepunkter och har slutligt förfall den 25 januari 2022. I samband med emissionen köpte M2 tillbaka 300 mkr av totalt 900 mkr utestående i bolagets obligationslån med förfall i juli 2020 (ISIN SE0010128009) till en kurs om 101,50 kr.

Obligationslånets samtliga villkor är uppfyllda per 31 december 2018. För ytterligare information om obligationslånens villkor se: https://m2assetmanagement.se/investorrelations/prospekt.html.

Övrigt
På extra bolagsstämma den 25 november valdes Johan Sjö till styrelseledamot.

RESULTAT

Periodens resultat uppgick till 1 983 mkr (1 251). Av periodens resultat uppgår orealiserade värdeförändringar på fastigheter och finansiella tillgångar till 288 mkr (118) respektive 895 mkr (462).

Hyresintäkter och driftöverskottet från fastighetsrörelsen
Koncernens hyresintäkter för året ökade till 226 mkr (216) 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 förklaras till övervägande del av ökad uthyrning i befintliga fastigheter. Driftöverskottet från fastighetsverksamheten uppgick till 118 mkr (104).

Intäkter och resultat från entreprenad/tjänsteuppdrag
Intäkterna från entreprenad-/tjänsteuppdrag uppgår till 3 652 mkr (2 838). Rörelseresultatet uppgick till 171 mkr (105).

Resultat efter skatt uppgick till 163 mkr (100), och rörelsemarginalen var 4,7 procent (3,7).

Det starka resultatet ligger i linje med den utvecklingsplan som slagits fast i kombination med ett fortsatt starkt konjunkturläge i Sverige. Orderingången under året var god och orderstocken uppgick till 3 634 mkr per den 31 december.

Central administration och rörelseresultat
De centrala administrationskostnaderna uppgick till 181 mkr (200) och rörelseresultatet uppgick till 282 mkr (177).

Finansnetto och resultat efter finansiella poster
Finansiella intäkter uppgick till 880 mkr (323), varav 107 mkr (82) utgörs av utdelningar från M2s aktieportfölj, 0 mkr (115) av nettoresultatet från placering av överskottslikviditet, 222 mkr (116) av värdeförändringar på kortfristiga placeringar och 506 mkr (0) utgörs av effekten av omklassificeringen av Klövern till intresseföretag.

Finansiella kostnader uppgick till 264 mkr (92), varav 117 mkr (72) utgörs av räntekostnader och 134 mkr (0) utgörs av nettoförlusten från placering av överskottslikviditet.

Resultat efter finansiella poster uppgick till 899 mkr (408).

Resultatandel intresseföretag
Resultatet från andelar i intresseföretag uppgår till 610 mkr (214) och utgörs framförallt av andelar av Corems och Klöverns resultat.

Värdeförändringar
– Fastigheter
Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter uppgick under året till 288 mkr (118) medan realiserade värdeförändringar uppgick till 12 mkr (0). Av de orealiserade värdeförändringarna på fastigheter är 0 mkr (3) hänförligt till de fastigheter som förvärvats under året och 288 mkr (115) till fastigheter som ägdes vid årets ingång.

– Värdepapper
Under året uppgick orealiserade värdeförändringar avseende värdepapper till 895 mkr (462), framförallt hänförlig till strategiska fastighetsinvesteringar, medan realiserade värdeförändringar uppgick till 5 mkr (48).

Av de orealiserade värdeförändringarna på värdepapper är 607 mkr (347) hänförligt till strategiska innehav och 288 mkr (116) till kortfristiga placeringar.

KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick vid periodens utgång till -282 mkr (-1 543), varav -785 mkr (-1 449) avser förändring av kortfristiga placeringar, vilket till största del förklaras av förvärv av Castellumaktier som fram till december 2018 klassificerades som kortfristig placering. Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 316 mkr (-578) under året och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 265 mkr (2 277). Likvida medel vid årets utgång uppgick till 699 mkr (399). Den 31 december 2018 hade M2 räntebärande skulder uppgående till 4 656 mkr (4 361). Under räkenskapsåret har M2 investerat 0 mkr (331) i fastigheter genom förvärv och 42 mkr (13) 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 38,6 procent (43,2). Belåningsgraden har sjunkit under året till följd av en värdeökning på koncernens fastigheter.

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. Koncernens tillgångar värderade till verkligt värde uppgår per 31 december 2018 till 8 368 mkr. 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

Den 25 januari 2019 tecknades avtal med SBB i Norden AB om överlåtelse av koncernens fastigheter i Enköping, Sigtuna, Södertälje och Söderhamn samt fastigheter övertagna från närstående. Fastigheterna frånträddes den 29 mars 2019.

Den 25 januari 2019 emitterade M2 ett icke-säkerställt obligationslån om 300 mkr. I samband med emissionen köpte M2 tillbaka 300 mkr av totalt 900 mkr utestående i bolagets obligationslån med förfall i juli 2020 till en kurs om 101,50 kr.

M2 ansökte om notering av det nya obligationslånet på Nasdaq Stockholms företagsobligations lista och den 29 januari 2019 godkände och registrerade Finansinspektionen prospektet i enlighet med lag (1991:980) om handel med finansiella instrument.

Obligationens första handelsdag var den 31 januari 2019.

Den 15 februari 2019 tecknades avtal om överlåtelse av fastigheterna Lärlingen 2, Revisorn 7, Sillö 6, Skyttbrink 29 och Ösby 1:32. Fastigheterna frånträddes den 1 april 2019.

På extra bolagsstämma den 18 februari 2019 valdes Mia Arnhult, Rutger Arnhult, Patrik Tillman och Johan Sjö till ny styrelse.

FRAMTIDA UTVECKLING

M2 kommer under 2019 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. Även om det märks av att bostadsproduktionen bromsat in under 2018 finns en fortsatt positiv utveckling i de båda övriga segmenten, Logistik och Kommersiellt.

NYCKELTAL KONCERNEN	2018	2017	2016	2015	2014
Hyresintäkter (mkr)	226	216	200	160	163
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag (mkr)	3 652	2 838	2 331	1 873	1 694
Rörelseresultat (mkr)	282	177	71	179	158
Resultat efter finansiella poster (mkr)	899	408	182	239	560
Resultat före skatt (mkr)	1 975	1 087	696	1 010	725
Årets resultat (mkr)	1 983	1 251	637	798	616
Eget kapital (mkr)	6 889	4 968	3 793	3 193	2 401
Balansomslutning (mkr)	13 957	11 116	7 841	6 174	4 834
Räntetäckningsgrad (ggr)	5,2	4,2	3,2	4,2	3,2
Belåningsgrad (%)	negativ	negativ	negativ	negativ	9,2
Belåningsgrad fastigheter (%)	38,6	43,2	51,3	56,7	60,7
Soliditet (%)	49,4	44,7	48,4	51,7	49,7
Justerad soliditet (%)	53,8	50,1	54,7	58,2	51,8
Avkastning på eget kapital (%)	38,7	31,0	18,8	33,0	34,0
Avkastning på totalt kapital (%)	17,9	8,8	9,1	11,0	3,4

NYCKELTAL MODERBOLAGET	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (mkr)	4	3	2	2	3
Rörelseresultat (mkr)	-11	-10	-7	-6	-6
Resultat efter finansiella poster (mkr)	84	93	-11	39	139
Eget kapital (mkr)	1 267	1 228	1 170	1 214	1 152
Balansomslutning (mkr)	4 705	4 389	2 110	2 204	1 890
Soliditet (%)	26,9	28,2	55,9	55,5	60,9

För definitioner av nyckeltal se not 41.

MODERBOLAGET

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

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Moderbolaget

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	1 124 679 193
Årets resultat	89 507 593
	1 214 186 786
till aktieägarna utdelas, 447,50 SEK per aktie	44 750 000
i ny räkning balanseras	1 169 436 786
	1 214 186 786

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 2018 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.

Årsstämma avseende räkenskapsåret 2017 hölls i Stockholm den 1 juni 2018. Kommande årsstämma avses avhållas i Stockholm den 31 maj 2019.

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.

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 årsstämman 2018 omvaldes Rutger Arnhult, Patrik Tillman, Per Mononen, Patrik Essehorn och Mia Arnhult till nya ledamöter. Då styrelseledamoten Per Mononen avled hösten 2018 valdes Johan Sjö in som ny ledamot vid extra bolagsstämma den 25 november 2018. Sedan extra bolagsstämman har därmed styrelsen bestått av Rutger Arnhult, Patrik Tillman, Johan Sjö, Patrik Essehorn och Mia Arnhult (vd). Efter periodens utgång har ytterligare en extra bolagsstämma hållits då Patrik Essehorn entledigades som styrelseledamot. Sedan 18 februari 2019 har styrelsen bestått av Rutger Arnhult, Patrik Tillman, Johan Sjö och Mia Arnhult. För närmare presentation av M2s styrelse, se sidan 68.

Under 2018 har styrelsen haft sju 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 2018 utan hela styrelsen, med undantag för vd, har agerat i denna fråga.

REVISORER

Vid årsstämman 2018, för tiden intill årsstämman 2019, valdes Grant Thornton Sweden AB med huvudansvarig Mikael Östblom som revisor för bolaget. 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 2018 beslöt att arvode till revisor ska utgå enligt godkänd räkning. Arvode för revisionsuppdrag uppgick under 2018 till 2 739 tkr (2 325). Övrig rådgivning har uppgått till 676 tkr (368).

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH KONCERNLEDNING

Bolagsstrukturen i M2 består av moderbolaget M2 Asset Management AB (publ) med dotterbolag, se sida 62, not 35. Under 2018 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 2018 även ekonomichef och från och med våren 2018 även fastighetschef 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 2018 av Mia Arnhult (vd), Henrik Zetterström (ekonomichef) och Håkan Jansson (fastighetschef).

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 2018 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 2019 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, firmateckning och 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 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	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Hyresintäkter	5	226	216
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag		3 652	2 838
Fastighetskostnader	6	-108	-112
Kostnader produktion entreprenad	5, 6	-3 307	-2 566
Bruttoresultat		**463**	**376**
Central administration	6, 7	-181	-200
Rörelseresultat		**282**	**177**
Finansiella intäkter	10	880	323
Finansiella kostnader	11	-264	-92
Resultat efter finansiella poster		**899**	**408**
Resultatandel intresseföretag		610	214
Värdeförändring fastigheter	15	300	118
Värdeförändring finansiella tillgångar		167	347
Resultat före skatt		**1 975**	**1 087**
Skatt	12	8	164
ÅRETS RESULTAT		**1 983**	**1 251**
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		1 960	1 236
Innehav utan bestämmande inflytande		23	15
ÅRETS RESULTAT		**1 983**	**1 251**
Resultat per aktie, kr		19 835	12 510

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

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	13	229	229
Övriga immateriella anläggningstillgångar	14	7	7
Förvaltningsfastigheter	15	3 234	2 998
Maskiner och inventarier	16	10	9
Andelar i intresseföretag	17	2 948	1 217
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	4 978	3 036
Andra långfristiga tillgångar	19	331	334
Summa anläggningstillgångar		**11 738**	**7 830**
Omsättningstillgångar			
Upparbetat ej fakturerat	20	343	278
Kundfordringar	21	271	348
Skattefordran		53	19
Övriga kortfristiga fordringar		660	366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38	74
Kortfristiga placeringar	22	155	1 802
Likvida medel	23	699	399
Summa omsättningstillgångar		**2 219**	**3 286**
SUMMA TILLGÅNGAR		**13 957**	**11 116**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		10	10
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		6 816	4 906
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**6 826**	**4 916**
Innehav utan bestämmande inflytande		64	52
Summa eget kapital		**6 889**	**4 968**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	24	380	387
Övriga avsättningar	25	26	18
Räntebärande långfristiga skulder	26	2 501	2 571
Övriga långfristiga skulder		192	193
Summa långfristiga skulder		**3 098**	**3 169**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	26	2 155	1 790
Leverantörsskulder		553	510
Skatteskulder		28	12
Övriga kortfristiga skulder	20	1 086	513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	147	154
Summa kortfristiga skulder		**3 969**	**2 979**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**13 957**	**11 116**

För information om koncernens ställda säkerheter och eventualförpliktelser se not 30 och 31.

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 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		1 236	15	1 251
Utgående eget kapital 31 december 2017	**10**	**4 906**	**52**	**4 968**
Ingående eget kapital 1 januari 2018	**10**	**4 906**	**52**	**4 968**
Utdelning		-50		-50
Övrig justering			-12	-12
Årets resultat		1 960	23	1 983
Utgående eget kapital 31 december 2018	**10**	**6 816**	**64**	**6 889**

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.

Balanserade 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	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat		282	177
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm			
Av- och nedskrivningar		4	4
Förändring av avsättningar		8	0
		294	**181**
Erhållen ränta		10	9
Betald ränta		-102	-61
Betald inkomstskatt		-18	-45
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**185**	**84**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-241	-154
Förändring av rörelseskulder		559	-24
Förändring av kortfristiga placeringar		-785	-1 449
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-282**	**-1 543**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella tillgångar		-1	-1
Förvärv av fastigheter		0	-331
Investeringar i fastigheter		-42	-13
Försäljning av fastigheter	38	59	0
Förvärv av maskiner och inventarier		-4	-1
Förvärv av dotterföretag		-16	-6
Försäljning av dotterföretag		10	0
Erhållen utdelning		215	123
Förvärv av intresseföretag		0	-12
Försäljning av intresseföretag		236	0
Förvärv av finansiella tillgångar		-148	-310
Försäljning av finansiella tillgångar		5	47
Amortering av långfristiga fordringar		3	-74
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**316**	**-578**
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-29	-8
Förvärv av andelar i dotterföretag från innehav utan bestämmande inflytande		0	-30
Upptagna räntebärande skulder		360	2 730
Amortering av räntebärande skulder		-66	-422
Upplåning av övriga långfristiga skulder		0	7
Amortering av övriga långfristiga skulder		-1	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**265**	**2 277**
Årets kassaflöde		**299**	**156**
Likvida medel vid årets början		**399**	**243**
Likvida medel vid årets slut	23	**699**	**399**

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Intäkter	5	4	3
Fastighetskostnader	6	-2	-2
Bruttoresultat		**2**	**1**
Central administration	6, 7	-13	-11
Rörelseresultat		**-11**	**-10**
Resultat från andelar i koncernföretag	9	41	86
Resultat från andelar i intresseföretag	32	41	36
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	112	42
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-100	-61
Resultat efter finansiella poster		**84**	**92**
Bokslutsdispositioner	33	6	11
Resultat före skatt		**90**	**104**
Skatt på årets resultat	12	-1	-1
ÅRETS RESULTAT		**90**	**103**

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	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	34	9	10
Pågående fastighetsarbeten		3	1
Summa materiella anläggningstillgångar		**13**	**10**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	35	653	871
Fordringar hos koncernföretag		636	636
Andelar i intresseföretag	17	319	605
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	2 135	54
Andra långfristiga fordringar	36	225	225
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 969**	**2 391**
Summa anläggningstillgångar		**3 982**	**2 401**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		264	222
Skattefordran		8	8
Övriga fordringar		281	55
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6	5
Summa kortfristiga fordringar		**559**	**290**
Övriga kortfristiga placeringar	22	57	1 570
Summa kortfristiga placeringar		**57**	**1 570**
Kassa och bank	**23**	**108**	**127**
Summa omsättningstillgångar		**723**	**1 988**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 705**	**4 389**

Belopp i mkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
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		1 125	1 072
Årets resultat		90	103
Summa fritt eget kapital		**1 214**	**1 175**
Summa eget kapital		**1 267**	**1 227**
Obeskattade reserver	37	**0**	**13**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	24	14	13
Summa avsättningar		**14**	**13**
Långfristiga skulder	27		
Skulder till kreditinstitut		641	641
Skulder till koncernföretag		272	377
Skulder till intresseföretag		2	2
Övriga långfristiga skulder		1 068	1 068
Summa långfristiga skulder		**1 983**	**2 087**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 044	899
Leverantörsskulder		2	2
Skulder till koncernföretag		0	0
Övriga kortfristiga skulder		385	138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	11	11
Summa kortfristiga skulder		**1 442**	**1 050**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 705**	**4 389**

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 2017	**10**	**41**	**2**	**1 117**	1 169
Utdelning				-45	-45
Årets resultat				103	103
Utgående eget kapital 31 december 2017	**10**	**41**	**2**	**1 175**	**1 227**
Ingående eget kapital 1 januari 2018	**10**	**41**	**2**	**1 175**	**1 227**
Utdelning				-50	-50
Årets resultat				90	90
Utgående eget kapital 31 december 2018	**10**	**41**	**2**	**1 214**	**1 267**

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	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-11	-10
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm			
Av- och nedskrivningar		0	0
		-11	-10
Erhållen ränta		21	11
Betald ränta		-66	-19
Betald inkomstskatt		0	-16
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-56**	**-34**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-116	-105
Förändring av rörelseskulder		173	-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1**	**-169**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter		-2	0
Förvärv av dotterföretag		0	-18
Lämnade aktieägartillskott		0	-9
Uttag från dotterföretag		0	0
Försäljning av dotterföretag	38	59	0
Erhållen utdelning		116	58
Förvärv av intresseföretag		0	-8
Försäljning av intresseföretag		236	0
Förvärv av långfristiga värdepappersinnehav		-76	-40
Försäljning av långfristiga värdepappersinnehav		0	0
Förändring av kortfristiga placeringar		-469	-1 560
Ökning av långfristiga fordringar		0	-5
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-136**	**-1 582**
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-29	-8
Upptagna räntebärande skulder		145	2 189
Minskning av långfristiga skulder till intresseföretag		0	-2
Ökning av långfristiga fordringar hos koncernföretag		0	-331
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**116**	**1 848**
Årets kassaflöde		**-19**	**97**
Likvida medel vid årets början		**127**	**30**
Likvida medel vid årets slut		**108**	**127**

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 1 129 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 35.

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 2019 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 31 maj 2019.

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 aktier i strategiska fastighetsinnehav, kortfristiga placeringar samt derivatinstrument. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40.

De finansiella rapporterna har upprättats under förutsättning att koncernen bedriver sin verksamhet enligt fortlevnadsprincipen. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag. Enligt årsredovisningslagen är det inte tillåtet att ändra i de finansiella rapporterna efter att de godkänts.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER

Nya och uppdaterade standarder som är tillämpliga för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2018 och senare

Nedanstående nya standarder har inverkan på dessa finansiella rapporter och därför har detaljerade uppgifter lämnats.

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. I samband med övergång till IFRS 9 Finansiella instrument genomförde M2 en bedömning av den affärsmodell i vilken de finansiella tillgångarna (Andra långfristiga värdepappersinnehav) innehas och beslutade att kategorisera dessa som Finansiella tillgångar till verkligt värde via resultatet. Andra långfristiga värdepappersinnehav klassificerades tidigare som Finansiella tillgångar som kan säljas och värdeförändringar redovisades i Övrigt totalresultat. Denna omklassificering har inneburit att koncernens resultaträkning och övrigt totalresultat för 2017 och 2018 har ändrats. I koncernens balansräkning är klassificering oförändrad.

Införandet av den nya standarden har inte haft någon väsentlig effekt på de finansiella rapporterna, förutom omklassificering av Omvärdering av finansiella tillgångar som kan säljas om -147 mkr (446) till Värdeförändring finansiella tillgångar, och har inte påverkat ingångsbalanserna för 2018.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder: IFRS 15 har tillämpats från 2018 och ersatte 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.

Efter ett år med IFRS 15 kan vi konstatera att endast en del av det omfattande regelverket berör koncernens verksamhet och då redovisningen av intäkter från kontrakt och från försäljning av vissa icke-finansiella tillgångar.

Vid redovisning av entreprenadverksamheten och projektutvecklingsverksamheten tillämpar vi successiv vinstavräkning, det vill säga att intäkten redovisas successivt över tid i takt med att koncernen fullgör sin prestation. Detta gäller såväl vid redovisning av entreprenadverksamheten som projektutvecklingsverksamheten. Vår tolkning av successiv vinstavräkning i förhållande till IFRS 15 redovisas under not 2 – Kritiska bedömningar och uppskattningar.

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 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. IFRS 16 är nu fastställd av EU. Efter analys har M2:

a) beslutat att utnyttja den praktiska lösningen att inte göra en fullständig genomgång av befintliga leasingavtal utan att endast tillämpa IFRS 16 på nya eller ändrade avtal. Eftersom vissa leasingavtal kommer att ändras eller förnyas under 2019 har koncernen omprövat bedömningen av dessa leasingavtal och dragit slutsatsen att de kommer att redovisas i balans räkningen som en nyttjanderättstillgång.

b) bedömt att den viktigaste effekten är att koncernen kommer att behöva redovisa en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld för kontorsbyggnader och fordon som för närvarande redovisas som operationella leasingavtal. Per den 31 december 2018 uppgick de framtida minimileaseavgifterna till 55 mkr. Detta innebär att kostnaden för ovan nämnda hyra kommer att förändras från att vara en operationell leasingkostnad till att vara en kostnad för avskrivningar och ränta.

M2 planerar att tillämpa IFRS 16 från den 1 januari 2019 med partiell retroaktiv tillämpning. Enligt detta tillvägagångssätt redovisas den ackumulerade effekten av den initiala tillämpningen av IFRS 16 som en justering av ingående eget kapital vid den första tillämpningsdagen. Jämförande information räknas inte om.

Genom att välja denna övergångsmetod uppstår ytterligare policybeslut som M2 behöver fatta eftersom det finns flera andra lättnadsregler som kan tillämpas i övergången. Dessa lättnadsregler avser de leasingavtal som tidigare klassificerades som operationella leasingavtal, och kan tillämpas per leasingavtal.

För oss som leasetagare beräknas den första tillämpningen av IFRS 16 få följande effekter på M2s finansiella ställning vid ingången den 1 januari 2019:

- Koncernens tillgångar och skulder beräknas öka med 55 mkr respektive 55 mkr.
- Soliditeten beräknas förändras med -0,2 procent och uppgår till 49,2 procent vid den första tillämpningen.
- Koncernens balanserade vinstmedel är oförändrade och uppgår till 6 816 mkr.

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.

KLASSIFICERING AV FÖRVÄRV OCH GOODWILL

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 resultat-

räkningen. 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.

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.

Ersättningar för de åtaganden som M2 ikläder sig i hyresavtalen såsom att förse lokalerna med till exempel värme, kyla, snöskottning och sophämtning är en integrerad del av hyran eftersom hyresgästerna inte kan påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförande och redovisas därför enligt IAS 17 och från och med 2019 IFRS 16.

ENTREPRENADUPPDRAG

Pågående entreprenaduppdrag redovisas i enlighet med IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. 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 (avtalstillgångar) eller som Förskott från kund bland kortfristiga skulder (avtalsskulder). De projekt som har högre upparbetade intäkter än vad som fakturerats redovisas som tillgång medan de projekt som har fakturerats mer än upparbetade intäkter redovisas som skuld.

PROJEKTUTVECKLING

Intäkter avseende projektutveckling inklusive bostadsrättsprojekt, som uppstår som vinster på försäljning av bolag avräknas successivt i resultaträkningen. Detta enligt IFRS 15, 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.

ÖVRIGA INTÄKTER

Redovisningen av andra intäkter än intäkter från entreprenaduppdrag och projektutveckling, sker enligt IFRS 15 i takt med att arbetet utförs. Direkt hänförliga kostnader till sådana intäkter reducerar intäkten.

INTÄKTER FRÅN FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på frånträdesdagen 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.

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.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kortfristiga placeringar, kundfordringar, värdepappersinnehav, lånefordringar. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt avsättningar för tilläggsköpeskillingar.

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar vid första redovisningstillfället

Förutom de kundfordringar som inte innehåller en betydande finansieringskomponent och värderas till transaktionspriset i enlighet med IFRS 15, värderas alla finansiella tillgångar initialt till verkligt värde justerat för transaktionskostnader (i förekommande fall).

Finansiella tillgångar, andra än de som är identifierade och effektiva som säkringsinstrument, klassificeras i följande kategorier:
- Upplupet anskaffningsvärde
- Verkligt värde via resultatet (FVTPL)
- Verkligt värde via övrigt totalresultat (FVOCI)

Under de perioder som ingår i den finansiella rapporten har bolaget inga finansiella tillgångar kategoriserade som värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat (FVOCI).

Klassificeringen bestäms både av:
- företagets affärsmodell för förvaltningen av den finansiella tillgången
- och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena från den finansiella tillgången

Alla intäkter och kostnader avseende finansiella tillgångar som redovisas i resultatet klassificeras som Finansiella kostnader, Finansiella intäkter eller Övriga finansiella poster, förutom när det gäller nedskrivning av kundfordringar som klassificeras som Övriga kostnader.

Efterföljande värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde om tillgångarna uppfyller följande villkor och inte redovisas till verkligt värde via resultatet (FVTPL):
- de innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inneha de finansiella tillgångarna och inkassera avtalsenliga kassaflöden, och
- avtalsvillkoren för de finansiella tillgångarna ger upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

Efter första redovisningstillfället värderas dessa till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden. Diskontering utelämnas om effekten av diskontering är oväsentlig.

Koncernens likvida medel, kundfordringar och hyresfordringar och de flesta övriga fordringar hör till denna kategori av finansiella instrument.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet (FVTPL)

Finansiella tillgångar som innehas inom en annan affärsmodell än ”hold to collect” eller ”hold to collect and sell” ska kategoriseras till verkligt värde via resultatet (FVTPL). Dessutom ska, oavsett affärsmodell, finansiella tillgångar vars kassaflöde inte enbart består av betalningar av kapital och ränta redovisas till verkligt värde via resultatet (FVTPL). Alla finansiella derivatinstrument faller inom denna kategori, med undantag för de som är identifierade och effektiva som säkringsinstrument och som uppfyller kraven för säkringsredovisning.

Tillgångar i denna kategori värderas till verkligt värde med vinster eller förluster redovisade i resultatet. Verkliga värden på finansiella tillgångar i denna kategori bestäms med hänvisning till aktiva marknadstransaktioner eller i de fall där ingen aktiv marknad existerar, med hjälp av en värderingsteknik.

Koncernens derivatinstrument (valutaterminer), aktier i strategiska fastighetsinnehav och kortfristiga placeringar hör till denna kategori.

Kundfordringar och andra fordringar och avtalstillgångar

Koncernen använder sig av en förenklad metod vid redovisning av kundfordringar och övriga fordringar samt avtalstillgångar och redovisar förväntade kreditförluster för återstående löptid. Det är här de förväntade bristerna i avtalsenliga kassaflöden finns med tanke på risken för utebliven betalning vid något tillfälle under det finansiella instrumentets livstid. Vid beräkningen använder koncernen sin historiska erfarenhet, externa indikatorer och framåtblickande information för att beräkna de förväntade kreditförlusterna med hjälp av en reserveringsmatris. Koncernen bedömer nedskrivning av kundfordringar kollektivt där fordringarna grupperats utifrån antal förfallna dager eftersom de har gemensamma kreditriskegenskaper.

Historiskt har koncernen låga konstaterade kundförluster.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

Eftersom redovisningen av finansiella skulder förblir i stort sett densamma enligt IFRS 9 jämfört med IAS 39, har koncernens finansiella skulder inte påverkats av tillämpningen av IFRS 9. För fullständighetens skull beskrivs dock redovisningsprinciperna nedan.

Koncernens finansiella skulder innefattar lån, leverantörsskulder och övriga skulder samt derivatinstrument.

Finansiella skulder värderas initialt till verkligt värde justerat för transaktionskostnader, såvida koncernen inte klassificerat den finansiella skulden till verkligt värde via resultaträkningen.

Finansiella skulder värderas efter första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde med hjälp av effektivräntemetoden, förutom derivatinstrument som värderas till verkligt värde via resultatet (FVTPL) och som efter första redovisningstillfället värderas till verkligt värde med vinster eller förluster redovisade i resultatet.

Alla ränterelaterade avgifter och, om det är tillämpligt, ändringar i ett instruments verkliga värde som redovisas i resultatet ingår i posterna Finansiella kostnader eller Finansiella intäkter.

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.

SUCCESSIV VINSTAVRÄKNING

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.

Då det finns olika tolkningar av IFRS 15 i förhållande till om successiv vinstavräkning ska tillämpas i bostadsrättsprojekt eller om bostadsrättsföreningarna ska konsolideras, redovisar vi Wästbyggs ställningstagande kring tillämpning av successiv vinstavräkning här nedanför.

a) Byggentreprenader
Byggentreprenader utförs på mark som kontrolleras av kunden. Wästbygg är kontraktuellt bundet att leverera en specifik byggnad och har rätt till betalning under projektets gång. Successiv vinstavräkning tillämpas.

b) Projektutveckling
Wästbygg arbetar med projektutveckling inom de tre segmenten Bostad, Kommersiellt och Logistik. När det gäller utveckling av bostadsrättsprojekt ingås avtalen med bostadsrättsföreningen samtidigt, de är prissatta som en helhet och bedöms utgöra ett prestationsåtagande. Bostadsrättsföreningarna förvärvar ett fastighetsbolag med en pågående byggentreprenad och Wästbyggs uppdrag är att leverera en nyckelfärdig bostadsfastighet till föreningen. Upplägget är därmed snarlikt processen i de övriga projektutvecklingsaffärer som Wästbygg genomför med hyresrättsfastigheter, kommersiella fastigheter och logistikanläggningar. Där tillämpas successiv vinstavräkning.

Vid tolkning av IFRS 10 Koncernredovisning utifrån om Wästbygg bedöms ha bestämmande inflytande (kontroll) över bostadsrättsföreningar har företaget, utifrån givna avtal och förutsättningar, bedömt att så inte är fallet. Bostadsrättsföreningar bedöms vara en kund och konsolideras inte. Därmed tillämpas successiv vinstavräkning (intäkt redovisas över tid) även i dessa projekt.

Nedanstående punkter ligger till grund för vår bedömning:

- Majoriteten av ledamöterna i styrelserna är externa i enlighet med föreningarnas stadgar. Alla styrelsebeslut fattas i majoritet utifrån principen en person, en röst. En representant från Wästbygg Projektutveckling AB ingår av praktiska skäl i styrelsen och ansvarar för informationsutbyte mellan föreningen och Wästbygg under projektets löptid.
- En extern oberoende ekonomisk förvaltare tillsätts i ett tidigt skede. Denne administrerar föreningen och ansvarar för den ekonomiska förvaltningen.
- Avtal om byggnadskreditiv för extern finansiering av byggproduktionen med tillhörande borgensåtagande tecknas mellan respektive bostadsrättsförening och aktuell bank.
- Bostadsrättsföreningen handlar upp en fristående mäklare som har i uppdrag att sälja lägenheterna.
- Köparna ingår sina avtal med den aktuella bostadsrättsföreningen och det saknas därmed juridisk koppling till Wästbygg.

Successiv vinstavräkning i ett enskilt projekt påbörjas inte förrän avtal är klart med extern finansiär, vilket i sin tur förutsätter att uppsatta krav vad gäller antal juridiskt bindande tecknade förhandsavtal har uppnåtts. Dessutom ska entreprenadavtal vara tecknat för uppförandet. Kontrollen övergår i detta skede till föreningen. Det finns därmed betryggande substans och värde i respektive projekt innan vinstavräkning påbörjas.

I det fall bedömning gjorts att bostadsrättsföreningarna inte är fristående från koncernen, skulle intäkterna från respektive projekt ha redovisats vid tidpunkten för bostadsköparnas tillträde. 2018 års bokslut skulle då ha påverkats av två projekt, vilket hade fått till följd att intäkterna från entreprenad/tjänsteuppdrag istället hade uppgått till 3 689 mkr (3 652 enligt bokslutet) och rörelseresultatet till 295 mkr (282). Eget kapital hade uppgått till 6 842 mkr (6 889). Bedömningen är att det finns utnyttjade byggnadskreditiv som per den 31 december 2018 uppgick till omkring 200 mkr för Wästbyggs pågående entreprenaduppdrag.

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.

NOT 3: SEGMENTSREDOVISNING

Koncernens verksamhet är indelad i fyra områden:
- Direktägda fastigheter
- Entreprenad och projektutveckling
- Strategiska fastighetsinvesteringar
- Övriga investeringar

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	2018	2017
Intäkter		
Direktägda fastigheter	226	216
Entreprenad och projektutveckling	3 652	2 838
Summa	**3 878**	**3 054**
Rörelseresultat		
Direktägda fastigheter	111	72
Entreprenad och projektutveckling	171	105
Summa	**282**	**177**

Koncernens övriga verksamheter följs inte upp på denna nivå. För information om strategiska placeringar och övriga verksamheter, se sidorna 3, 25 och 26.

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

Koncern	2018	2017
Tillgångar		
Direktägda fastigheter	3 234	2 998
Entreprenad och projektutveckling	1 599	1 454
Strategiska fastighetsinvesteringar	7 927	4 253
Övrigt/ofördelat	1 197	2 411
Summa	**13 957**	**11 116**

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 till exempel 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 2018.

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 förutsättning för att ett byggprojekt ska bli lönsamt. Risken ligger i att 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.

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 riskspridning 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	
	2018	2017	2018	2017
Räkenskapsårets kostnadsförda operationella leasingavgifter och hyror*	41	40	0	0
Framtida betalningar förfaller per år med:				
Inom 1 år	17	18	0	0
Mellan 1 och 5 år	22	30	0	0
Senare än 5 år	0	3	0	0
Summa	**39**	**51**	**0**	**0**

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

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	
	2018	2017	2018	2017
Avtalade hyresintäkter inom ett år	97	87	1	0
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	87	76	1	2
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	28	33	0	0
Summa	**212**	**196**	**2**	**2**

Av hyresintäkter inom ett år avser 85 mkr (75) i koncernen och 0 mkr (2) i moderbolaget bostäder med en uppsägningstid på 3 månader.

NOT 6: RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Fastighetskostnader				
Drifts- och underhållskostnader	-99	-103	-2	-2
Fastighetsskatt	-9	-9	0	0
Summa	**-108**	**-112**	**-2**	**-2**
Central administration				
Personalkostnader	-103	-108	-8	-7
Lokalkostnader	-15	-16	-1	-1
IT-kostnader	-3	-1	0	0
Reklamkostnader	-3	-4	0	0
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-10	-8	-3	-3
Avskrivningar	-3	-3	0	0
Övriga externa kostnader	-44	-60	-1	0
Summa	**-181**	**-200**	**-13**	**-11**
Kostnader produktion entreprenad				
Personalkostnader produktion	-197	-159	0	0
Material och underentreprenörer	-3 110	-2 407	0	0
Summa	**-3 307**	**-2 566**	**0**	**0**

NOT 7: ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Löner	-192	-155	-5	-4
Sociala avgifter	-72	-61	-2	-1
Pensionskostnader	-33	-30	-1	-1
Summa	**-297**	**-246**	**-8**	**-6**

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

	Koncern 2018		Koncern 2017	
Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader	**Löner, andra ersättningar**	**Sociala kostnader**	**Löner, andra ersättningar**	**Sociala kostnader**
Styrelse och verkställande direktör	-13	-10	-10	-9
(varav pensionskostnader)	(0)	(-5)	(0)	(-7)
Övriga anställda	-180	-95	-145	-82
Summa	**-193**	**-105**	**-155**	**-91**

	Moderbolag 2018		Moderbolag 2017	
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	-5	-2	-3	-2
Summa	**-6**	**-2**	**-4**	**-2**

Ersättningen till Mia Arnhult har under året uppgått till 900 tkr (591). Inga övriga ersättningar har utgått till gruppen Styrelse och verkställande direktör.

	Koncern		Moderbolag	
Medelantal anställda, andel kvinnor (%)	**2018**	**2017**	**2018**	**2017**
Medelantal anställda	290	250	8	7
Andel kvinnor	19 %	17 %	62 %	55 %

	Koncern		Moderbolag	
Könsfördelning i styrelse och företagsledning, andel kvinnor (%)	**2018**	**2017**	**2018**	**2017**
Styrelsen	25 %	25 %	25 %	20 %
VD och övriga ledande befattningshavare	27 %	10 %	33 %	50 %

NOT 8: UPPLYSNING OM REVISORNS ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING

Tkr	Koncern 2018	Koncern 2017	Moderbolag 2018	Moderbolag 2017
Grant Thornton Sweden AB				
Revisionsuppdrag	2 739	2 325	687	471
Revisionverksamhet utöver revisionsuppdraget	353	121	199	0
Skatterådgivning	279	233	122	81
Övriga tjänster	44	14	0	0
Summa	**3 415**	**2 693**	**1 008**	**552**

NOT 9: RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolag	2018	2017
Utdelning på andelar i koncernföretag	208	80
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-208	0
Resultat från andelar i handels-/kommanditbolag	5	6
Resultat försäljning andelar i koncernföretag	36	0
Summa	**41**	**86**

NOT 10: FINANSIELLA INTÄKTER/ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	Koncern 2018	Koncern 2017	Moderbolag 2018	Moderbolag 2017
Ränteintäkter	17	10	3	3
Ränteintäkter, koncernföretag	0	0	18	13
Utdelning	107	82	75	22
Vinst försäljning värdepapper	0	115	0	4
Realisationsresultat	29	0	0	0
Värdeförändringar kortfristiga placeringar	222	116	0	0
Återföring av nedskrivningar	0	0	14	0
Övriga finansiella intäkter*	505	0	2	0
Summa	**880**	**323**	**112**	**42**

* Koncernens övriga finansiella intäkter 2018 hänför sig framförallt till omrubriceringen av innehavet i Klövern till intresseföretag, se sid 25.

NOT 11: FINANSIELLA KOSTNADER/ RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	Koncern 2018	Koncern 2017	Moderbolag 2018	Moderbolag 2017
Räntekostnader	-117	-72	-62	-24
Räntekostnader, koncernföretag	0	0	-3	-5
Förlust försäljning värdepapper*	-134	0	-27	0
Nedskrivningar kortfristiga placeringar	0	0	-2	-14
Övriga finansiella kostnader	-13	-20	-6	-18
Summa	**-264**	**-92**	**-100**	**-61**

* Posten består av nettoomsättning på 19 916 mkr (10 826) och kostnader för sålda värdepapper på 20 050 mkr (10 711).

NOT 12: SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncern 2018	Koncern 2017	Moderbolag 2018	Moderbolag 2017
Aktuell skatt				
Skatt på årets resultat	0	-16	0	0
Uppskjuten skatt				
Avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	59	-49	-1	-1
Avseende aktiverade underskottsavdrag	33	2	0	0
Avseende övriga kortfristiga placeringar	-68	-25	0	0
Avseende andra långfristiga VP-innehav	-24	257	0	0
Avseende obeskattade reserver	11	-5	0	0
Övrigt som ger uppskjuten skatt	-3	0	0	0
Summa	**8**	**164**	**-1**	**-1**
Avstämning av redovisad skatt				
Resultat före skatt	1 975	1 087	90	104
Nominell skatt enligt gällande skattesats (22 %)	-435	-239	-20	-23
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-4	-3	-43	-3
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	65	44	62	25
Skatteeffekt temporära skillnader fastigheter	106	-23	0	0
Skatteeffekt temporära skillnader andra långfristiga VP-innehav	106	333	0	0
Resultat från andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden	150	47	0	0
Effekt av ändrad skattesats	21	0	0	0
Övrigt	-1	5	0	0
Redovisad effektiv skatt	**8**	**164**	**-1**	**-1**

NOT 13: GOODWILL

Koncern	2018-12-31	2017-12-31
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 3 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 10 procent (11). 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	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	7	6	0	0
Inköp	1	1	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**8**	**7**	**0**	**0**
Ingående avskrivningar enligt plan	0	0	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-1	0	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-1**	**0**	**0**	**0**
Utgående planenligt restvärde	**7**	**7**	**0**	**0**

Övriga immateriella tillgångar utgörs främst av projekträttigheter.

NOT 15: FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncern	2018-12-31	2017-12-31
Ingående verkligt värde	2 998	2 515
Förvärv av fastigheter	0	352
Investeringar i fastigheter	42	13
Försäljning av fastigheter	-94	0
Värdeförändringar	288	118
Summa	**3 234**	**2 998**

VÄRDERING AV FASTIGHETSINNEHAV

Under 2018 har 58 procent av förvaltningsfastigheterna (motsvarande 54 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	2018-12-31
Kalkylperiod	10 år
Direktavkastning för bedömning av restvärde	2,5 – 9,4 %
Kalkyl-/ diskonteringsränta	5,5 – 9,7 %
Långsiktig vakans	1,0 – 10,0 %
Inflation	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 +/– 161–323 mkr.

NOT 16: INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	Koncern		Moderbolag	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	23	24	1	1
Inköp	4	1	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-2	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**27**	**23**	**1**	**1**
Ingående avskrivningar enligt plan	-14	-13	-1	-1
Försäljningar/utrangeringar	0	2	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-3	-3	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-17**	**-14**	**-1**	**-1**
Utgående planenligt restvärde	**10**	**9**	**0**	**0**

NOT 17: ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Koncern		Moderbolag	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 217	1 022	605	597
Förvärv	0	17	0	8
Andelar i intresseföretags resultat	684	205	0	0
Utdelning	-85	-27	0	0
Omrubricering	1 457	0		
Avyttringar	-325	0	-286	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 948**	**1 217**	**319**	**605**
Utgående redovisat värde	**2 948**	**1 217**	**319**	**605**

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	23,0 %	1 098
Klövern AB (publ)	556482-5833	Stockholm	14,4 %	1 840
Hökälla Projekt AB	559089-1007	Göteborg	50,0 %	2
Centrumshopping Lund AB	556737-8376	Lund	50,0 %	7
				2 948
Moderbolag				
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	23,0 %	318
				319

COREM PROPERTY GROUP AB (PUBL)

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

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

Baserat på börskursen per 31 december 2018 uppgick marknadsvärdet på M2 Asset Management ABs aktieinnehav i Corem Property Group AB (publ) till 982 mkr (875), vilket överstiger bokfört värde med 663 mkr (556).

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

Mkr	2018	2017
Driftsöverskott	733	701
Förvaltningsresultat	380	364
Värdeförändringar fastigheter	458	347
Värdeförändringar derivat	12	62
Periodens totalresultat	**1 199**	**941**
Förvaltningsfastigheter	13 479	11 539
Övriga tillgångar	2 233	1 814
Tillgångar	**15 712**	**13 353**
Eget kapital	5 302	4 340
Långfristiga skulder	8 384	6 299
Kortfristiga skulder	2 026	2 714
Eget kapital och skulder	**15 712**	**13 353**

För ytterligare information se www.corem.se

KLÖVERN AB (PUBL)

I koncernen redovisas innehavet som Andelar i intresseföretag medan det i moderbolaget redovisas som Andra långfristiga värdepappersinnehav. Klövern är ett fastighetsbolag med ett fastighetsbestånd som framförallt består av kommersiella lokaler med fokus på science och business parks samt cityfastigheter i Sverige. Under 2018 har bolaget även expanderat genom förvärv i Köpenhamn och New York. Klöverns stam och preferensaktier är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

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

Baserat på börskursen per 31 december 2018 uppgick marknadsvärdet på koncernens aktieinnehav i Klövern AB (publ) till 1 399 mkr (1 457), vilket överstiger bokfört värde med 480 mkr (539).

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

Mkr	2018	2017
Driftsöverskott	2 170	2 006
Förvaltningsresultat	1 344	1 263
Värdeförändringar fastigheter	2 309	1 913
Periodens totalresultat	**3 397**	**2 611**
Förvaltningsfastigheter	52 713	42 961
Övriga tillgångar	3 749	1 296
Tillgångar	**56 462**	**44 257**
Eget kapital	18 144	14 505
Långfristiga skulder	31 622	19 894
Kortfristiga skulder	6 696	9 858
Eget kapital och skulder	**56 462**	**44 257**

För ytterligare information se www.klovern.se

NOT 18: ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Koncern		Moderbolag	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 036	2 428	54	14
Förvärv	156	310	76	40
Försäljningar	-5	-48	0	0
Omrubricering	1 184	0	2 005	0
Värdeförändringar	607	346	0	0
Utgående redovisat värde	**4 978**	**3 036**	**2 135**	**54**

Företagets namn	Org. nr	Säte	Antal andelar	Redovisat värde
Koncern				
AB Sagax	556520-0028	Stockholm	17 063 706	1 962
Beactica AB	556708-2853	Uppsala	2 825	1
Beyond the Velvet Rope AB	556992-6925	Stockholm	3 379	4
Carid SPV AB	559164-7671	Stockholm	21 088	15
Castellum AB	556475-5550	Stockholm	15 166 174	2 641
CNI Nordic 4 AB	559104-1362	Stockholm	14 304	25
CNI Nordic 5 AB	559145-1801	Stockholm	31 400	13
Confidence International AB	556291-7442	Stockholm	18 799 756	1
Devyser Holdning AB	556669-7834	Stockholm	4 954	15
Firm Factory AB	556587-0671	Stockholm	13 425	0
Footway Group AB	556818-4047	Stockholm	8 556 277	217
Genova Property Group AB	556864-8116	Stockholm	114 529	14
Index Pharmaceuticals AB	556704-5140	Stockholm	500	0
Lavin AB	556770-3995	Vaxholm	449	3
Melobee Music Revolution AB	559050-3099	Stockholm	534 540	7
Nanexa AB	556833-0285	Uppsala	1 061 516	9
NeoDynamics AB	559014-9117	Lidingö	1 644 309	6
Odd Molly International AB	556627-6241	Stockholm	1 686 884	13
PFG Group AB	556837-8425	Stockholm	1 196 124	1
Spotify AB	556703-7485	Stockholm	10 000	2
Tintron AB	559033-4032	Vaxholm	825	3
Alcur Select Fond	515602-9588	Stockholm	-	11
Sarcos Robotics			-	9
Andelar i Bostadsrättsföreningar			-	6
				4 978

Av finansiella tillgångar som kan säljas klassificeras 4 849 mkr (2 923) som finansiella tillgångar kategori 1 och 129 mkr (113) som finansiella tillgångar kategori 2.

Företagets namn	Org. nr	Säte	Antal andelar	Redovisat värde
Moderboalg				
AB Sagax	556520-0028	Stockholm	120 295	10
Carid SPV AB	559164-7671	Stockholm	21 088	15
Castellum AB	556475-5550	Stockholm	14 479 399	2 005
CNI Nordic 4 AB	559104-1362	Stockholm	14 304	25
CNI Nordic 5 AB	559145-1801	Stockholm	31 400	13
Confidence International AB	556291-7442	Stockholm	18 799 756	3
Devyser Holdning AB	556669-7834	Stockholm	4 180	9
Klövern AB	556482-5833	Stockholm	9 200 228	19
Melobee Music Revolution AB	559050-3099	Stockholm	534 540	7
Tintron AB	559033-4032	Vaxholm	825	3
Alcur Select Fond	515602-9588	Stockholm	-	11
Sarcos Robotics			-	9
Andelar i Bostadsrättsföreningar			-	6
				2 135

NOT 19: ANDRA LÅNGFRISTIGA TILLGÅNGAR

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Ingående verkligt värde	334	260	225	220
Utlåning	0	74	0	5
Amortering	-3	0	0	0
Summa	**331**	**334**	**225**	**225**

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

NOT 20: UPPARBETAT EJ FAKTURERAT OCH FÖRSKOTT FRÅN KUNDER

Upparbetat ej fakturerat, koncern	**2018**	**2017**
Pågående uppdrag		
Ackumulerade uppdragsinkomster som redovisas som intäkt	2 518	2 303
Fakturering	-2 175	-2 025
Summa fordran på beställare	**343**	**278**

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.

Förskott från kunder, koncern	**2018**	**2017**
Pågående uppdrag		
Fakturering på ej avslutade entreprenader	4 023	2 341
Upparbetade intäkter på ej avslutade entreprenader	-3 799	-2 145
Summa skuld	**224**	**196**

Förväntad intäktsredovisning av återstående prestationsåtaganden	**2019**	**2020**	**2021**	**Summa**
Bostad	1 220	800	133	2 153
Kommersiellt	838	110	–	949
Logistik	391	–	–	391
Summa	**2 449**	**910**	**133**	**3 492**

NOT 21: KUNDFORDRINGAR

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Kundfordringar brutto	272	350	0	0
Avsättning för osäkra kundfordringar	-1	-2	0	0
Utgående redovisat värde	**271**	**348**	**0**	**0**
Åldersfördelade kundfordringar				
Ej förfallna kundfordringar	202	275	0	0
Förfallna 0 – 30 dagar	12	12	0	0
Förfallna 31 – 90 dagar	3	8	0	0
Förfallna 91 – 180 dagar	8	8	0	0
Förfallna 180 <	47	47	0	0
Summa ej nedskrivna kundfordringar	**272**	**350**	**0**	**0**
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	-1	-2	0	0
Summa kundfordringar	**271**	**348**	**0**	**0**

NOT 22: KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Koncern	2018-12-31	2017-12-31
Ingående verkligt värde	1 802	233
Förvärv	1 874	1 659
Försäljning	-1 167	-206
Omrubricering	-2 641	0
Värdeförändringar	287	116
Summa	**155**	**1 802**
Noterade aktier och andelar	155	1 802
Summa	**155**	**1 802**

	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
2018-12-31			
Ingående verkligt värde	1 802	0	0
Förvärv	1 874	0	0
Försäljning	-1 167	0	0
Omrubricering	-2 641	0	0
Värdeförändringar	287	0	0
Summa	**155**	**0**	**0**
2017-12-31			
Ingående verkligt värde	233	0	0
Förvärv	1 659	0	0
Försäljning	-206	0	0
Värdeförändringar	116	0	0
Summa	**1 802**	**0**	**0**

Moderbolaget	2018-12-31	2017-12-31
Ingående verkligt värde	1 570	24
Förvärv	735	1 699
Nedskrivning	0	-14
Försäljning	-243	-139
Omrubricering	-2 005	0
Summa	**57**	**1 570**
Noterade aktier och andelar	57	1 570
Övriga kortfristiga placeringar	0	0
Summa	**57**	**1 570**

NOT 23: LIKVIDA MEDEL

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Kassa och bank	699	399	108	127
Summa	**699**	**399**	**108**	**127**

NOT 24: UPPSKJUTEN SKATTESKULD

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Uppskjuten skatteskuld				
Avseende aktiverade underskottsavdrag	-58	-25	0	0
Avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	248	307	14	13
Avseende långfristiga värdepappersinnehav	90	66	0	0
Avseende övriga kortfristiga placeringar	97	29	0	0
Avseende övriga poster	3	10	0	0
Summa	**380**	**387**	**14**	**13**

NOT 25: ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

Koncern	2018-12-31	2017-12-31
Garantikostnader	26	18
Summa	**26**	**18**
Ingående saldo	18	18
Nya avsättningar	17	11
Ianspråktaget belopp	-7	-6
Återfört outnyttjat belopp	-2	-5
Summa	**26**	**18**

NOT 26: RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncern	2018-12-31	2017-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 601	1 671
Obligationslån	900	900
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	2 155	1 790
Summa	**4 656**	**4 361**
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	1 076	1 344
Summa	**1 076**	**1 344**

NOT 27: LÅNGFRISTIGA SKULDER FÖRDELADE PÅ FÖRFALLOTIDPUNKTER

Moderbolag	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	918	918
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	1 065	1 169
Summa	**1 983**	**2 087**

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 ränterisken. Långa räntebindningar innebär högre prisrisk och korta räntebindningstider innebär högre kassaflödesrisk.

En förändring av marknadsräntan med 1 procent motsvarar en resultatpåverkan med cirka 45 mkr (32) för den genomsnittliga låneportföljen under året. Den vägda genomsnittliga effektiva räntesatsen på lån under året var 2,6 procent (2,2).

En prisförändring på långfristiga värdepapper och kortfristiga placeringar med 1 procent motsvarar en resultatpåverkan med ca 51 mkr beräknat på innehaven och marknadsvärden per 31 december 2018.

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 7 132 mkr (6 359).

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 covenants, för just de tre nyckeltalen. Koncernens egna mål stämmer väl med bankernas krav. För 2018 uppfyller koncernen samtliga mål och krav med god marginal.

Verkligt värde på finansiella instrument Koncern	Finansiella intäkter	Finansiella kostnader	Värde-förändringar	Summa
2018	**Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen**			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	107	0	167	274
Kortfristiga placeringar som innehas för handel	222	-134	0	222
Övriga poster	505	-13	0	492
Summa	**834**	**-147**	**167**	**988**
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Kortfristiga placeringar som innehas för handel	29	0	0	29
Likvida medel	17	0	0	17
Summa	**46**	**0**	**0**	**46**
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Skulder till kreditinstitut	0	-117	0	-117
Summa	**0**	**-117**	**0**	**-117**
2017	**Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen**			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	82	0	347	429
Kortfristiga placeringar som innehas för handel	116	0	0	116
Övriga poster	0	-20	0	-20
Summa	**198**	**-20**	**347**	**525**
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Kortfristiga placeringar som innehas för handel	115	0	0	115
Likvida medel	10	0	0	10
Summa	**125**	**0**	**0**	**125**
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Skulder till kreditinstitut	0	-72	0	-72
Summa	**0**	**-72**	**0**	**-72**

Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder Koncern	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
2018 **Tillgångar**			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	4 978	0	0
Långfristiga fordringar	0	331	0
Kundfordringar	0	271	0
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	0	38	0
Övriga fordringar	0	660	0
Kortfristiga placeringar som innehas för handel	155	0	0
Likvida medel	0	699	0
Summa	**5 133**	**1 999**	**0**
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	0	0	2 693
Kortfristiga räntebärande skulder	0	0	2 155
Leverantörsskulder	0	0	553
Övriga skulder	0	0	1 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0	147
Summa	**0**	**0**	**6 634**
2017 **Tillgångar**			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3 036	0	0
Långfristiga fordringar	0	334	0
Kundfordringar	0	348	0
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	0	74	0
Övriga fordringar	0	366	0
Kortfristiga placeringar som innehas för handel	1 802	0	0
Likvida medel	0	399	0
Summa	**4 838**	**1 521**	**0**
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	0	0	2 764
Kortfristiga räntebärande skulder	0	0	1 790
Leverantörsskulder	0	0	510
Övriga skulder	0	0	513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0	154
Summa	**0**	**0**	**5 731**

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

NOT 29: UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncern		Moderbolag	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetalda hyror	20	23	0	0
Upplupna fastighetskostnader	7	14	0	0
Upplupna kostnader byggprojekt	26	16	0	0
Upplupna personalkostnader	73	76	0	1
Upplupna räntekostnader	18	16	10	10
Övriga poster	3	9	1	0
Summa	**147**	**154**	**11**	**11**

NOT 30: STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncern		Moderbolag	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	1 450	1 438	16	16
Företagsinteckningar	75	75	0	0
Pantsatta aktier och andelar i andra företag	5 884	2 923	2 049	30
Pantsatta aktier i koncernföretag	1 037	899	378	377
Pantsatta aktier i intresseföretag	1 076	986	319	576
Pantsatta lager värdepapper	370	119	0	0
Pantsatta kortfristiga placeringar	61	1 683	57	1 570
Pantsatta bankmedel	92	90	68	43
Summa	**10 045**	**8 213**	**2 887**	**2 612**

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

NOT 31: EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	Koncern		Moderbolag	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ansvar för kommanditbolagets skulder	0	0	3	3
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	78	0	503	455
Övriga poster	40	174	0	0
Summa	**118**	**174**	**506**	**458**

NOT 32: RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Moderbolag	2018	2017
Utdelning på andelar i intresseföretag	41	36
Summa	**41**	**36**

NOT 33: BOKSLUTSDISPOSITIONER

Moderbolag	2018	2017
Återförd periodiseringsfond	12	0
Erhållna koncernbidrag	48	30
Lämnade koncernbidrag	-54	-19
Summa	**6**	**11**

NOT 34: BYGGNADER OCH MARK

Moderbolag	2018	2017
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	11	11
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**11**	**11**
Ingående avskrivningar enligt plan	-2	-2
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-3**	**-2**
Ingående uppskrivningar	1	1
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**1**	**1**
Utgående redovisat värde byggnader	**9**	**10**
Utgående redovisat värde byggnader och mark	**9**	**10**

NOT 35: ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolag	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	864	835
Förvärv	0	18
Resultatandel i handels- och kommanditbolag	5	5
Insättning/uttag i kommanditbolag	-2	-3
Ovillkorade aktieägartillskott	0	9
Försäljningar/Avyttringar	-13	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**854**	**864**
Ingående uppskrivningar	56	56
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**56**	**56**
Ingående nedskrivningar	-49	-49
Årets nedskrivningar	-208	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-257**	**-49**
Utgående redovisat värde	**653**	**871**

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 %	**	25
KB Duvholmen Fastighet	969646-0220	Stockholm	99 %	**	100
KB Holmberget	969645-9982	Stockholm	99 %	**	44
KB Holmborgen	969646-0774	Stockholm	99 %	**	25
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	559161-5645	Stockholm	100,0 %		0
M2 Gruppen Fastigheter AB	556948-4420	Stockholm	100,0 %		0
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 (publ)	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 %		-
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
					653

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

NOT 36: ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Moderbolag	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	226	221
Tillkommande poster	0	5
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**226**	**226**
Ingående nedskrivningar	-1	-1
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-1**	**-1**
Utgående redovisat värde	**225**	**225**

NOT 37: OBESKATTADE RESERVER

Moderbolag	2018-12-31	2017-12-31
Periodiseringsfond tax 2016	0	13
Summa	**0**	**13**

NOT 38: KASSAFLÖDESANALYS - FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNING AV DOTTERFÖRETAG

KONCERN

I juni 2018 avyttrades M2 Gruppen AB till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB.

Förvaltningsfastigheter	96
Långfristiga skulder	-37
Total köpeskilling	**59**
Totalt kassaflöde avseende avyttring av dotterbolag	**59**

MODERBOLAG

I juni 2018 avyttrades M2 Gruppen AB till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB.

Total köpeskilling	59
Totalt kassaflöde avseende försäljning av dotterbolag	**59**

NOT 39: NÄRSTÅENDE

Moderbolaget har närståendetransaktioner med sina direkta och indirekta innehav av dotterföretag vilka framgår av not 35.

M2 Asset Management AB:s (publ) enda ägare är Rutger Arnhult som tillika är ägare till Arnia Holding AB (Arnia) koncernen samt styrelseledamot i Corem 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.

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.

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE PARTER 2018:

Motpart	Intäkter	Inköp	Fordringar	Skulder
Arnia	1	0	182	320
Corem	116	-	1	0
Klövern	125	2	0	0

NOT 40: HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Den 25 januari 2019 tecknades avtal med SBB i Norden AB om överlåtelse av koncernens fastigheter i Enköping, Sigtuna, Södertälje och Söderhamn samt fastigheter övertagna från närstående. Fastigheterna frånträddes den 29 mars 2019.

Den 25 januari 2019 emitterade M2 ett icke-säkerställt obligationslån om 300 mkr. I samband med emissionen köpte M2 tillbaka 300 mkr av totalt 900 mkr utestående i bolagets obligationslån med förfall i juli 2020 till en kurs om 101,50 kr.

M2 ansökte om notering av det nya obligationslånet på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista och den 29 januari 2019 godkände och registrerade Finansinspektionen prospektet i enlighet med lag (1991:980) om handel med finansiella instrument. Obligationens första handelsdag var den 31 januari 2019.

Den 15 februari 2019 tecknades avtal om överlåtelse av fastigheterna Lärlingen 2, Revisorn 7, Sillö 6, Skyttbrink 29 och Ösby 1:32. Fastigheterna frånträddes den 1 april 2019.

På extra bolagsstämma den 18 februari 2019 valdes Mia Arnhult, Rutger Arnhult, Patrik Tillman och Johan Sjö till ny styrelse.

NOT 41: DEFINITIONER NYCKELTAL

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

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

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

Soliditet (%)
Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Justerad soliditet (%)
Eget kapital justerat för övervärden och 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.

NOT 42: VINSTDISPOSITION

Moderbolaget
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	1 124 679 193
Årets resultat	89 507 593
	1 214 186 786
till aktieägarna utdelas, 447,50 SEK per aktie	44 750 000
i ny räkning balanseras	1 169 436 786
	1 214 186 786

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 2019

Rutger Arnhult
Ordförande

Johan Sjö
Styrelseledamot

Patrik Tillman
Styrelseledamot

Mia Arnhult
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 april 2019
Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för M2 Asset Management AB (Publ) för år 2018 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 28–29. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 24–64 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2018 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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten som återfinns på sidorna 28–29. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra 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
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet ”Revisorns ansvar”. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden
Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår 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 vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi 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.

Vår revision har omfattat att utvärdera processer och rutiner för koncernens bedömningar och ställningstaganden beträffande successiv vinstavräkning för entreprenaduppdrag. Vid vår granskning har vi granskat ett urval av kontrakt avseende existens, värdering och färdigställandegrad. Urvalet har baserats på både kvantitativa och kvalitativa faktorer. Vidare har vi i vår granskning bland annat bedömt koncernens prognosförmåga genom att utvärdera faktiskt utfall mot kalkyl och budget. Därutöver har vi 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 41 samt till kritiska bedömningar och uppskattningar på sidorna 44–45 i årsredovisningen.

Värdering av förvaltningsfastigheter (koncern)
Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2018 till 3 234 Mkr och årets värdeförändringar till 300 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 värdering för kontrolländamål. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån respektive fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för fastigheter av liknande karaktär.

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

För ytterligare information hänvisas till koncernens redovisningsprinciper på sidan 42, till kritiska bedömningar och uppskattningar på sidan 44 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 1–23. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt 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 vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi 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
Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:
- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi 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. Våra 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 vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

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

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi 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. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan. eller när, i ytterst sällsynta fall, vi 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 vår 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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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

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

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

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

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten
Det är styrelsen som har ansvar för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 28–29 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARS:s uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår 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. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra 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 20–23 samt för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår 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. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Grant Thornton Sweden AB, Box 7623, 103 94 Stockholm, utsågs till revisor i M2 Asset Management AB (publ) på bolagsstämman 2018-06-01. Grant Thornton Sweden AB eller revisorer verksamma vid Grant Thornton Sweden AB har varit bolagets revisor sedan 2002-01-17.

Stockholm den 30 april 2019
Grant Thornton Sweden AB

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

Håkan Jansson

Fastighetschef
Född 1973
Anställd sedan 2018
Utbildning: Ingenjör

Tidigare anställning:
Projektchef Klövern 2011–2018

Project manager TK Development 2005–2011

Teknisk chef Netto 2004–2005

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) 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 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.

Johan Sjö

Styrelseledamot sedan 2018.

Övriga uppdrag:
Styrelseordförande i AddLife AB, Bergman & Beving AB och OptiGroup AB. Styrelseledamot i Addtech AB, Bufab AB (publ), Camfil AB och JohSjö AB.

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