M2 | asset management

Års- och hållbarhetsredovisning 2019

för M2 Asset Management AB (publ)
556559-3349

INNEHÅLL

VERKSAMHETSÖVERSIKT
DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT 3
VD HAR ORDET 4
EKONOMISK SAMMANFATTNING 2019 6
ÖVERSIKT M2 7

STRATEGISKA FASTIGHETSINVESTERINGAR
KLÖVERN 8
COREM PROPERTY GROUP 9
SAGAX 10
CASTELLUM 11

DIREKTÄGDA FASTIGHETER 12
FASTIGHETSFÖRTECKNING 13
MARKNADSOMRÅDEN 14

ENTREPRENAD OCH FASTIGHETSUTVECKLING
WÄSTBYGG 18

ÖVRIGA INNEHAV
FOOTWAY 19
DEVYSER 19
RHOVAC 20
ODD MOLLY 20

HÅLLBARHETSREDOVISNING 21

FINANSIELLA RAPPORTER 2019 25

DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT

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

Direktägda fastigheter

M2 har ett direkt ägande i fastigheter under varumärket M2 Gruppen.

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. Den 1 april 2019 frånträddes koncernens fem fastigheter ägda av dotterbolaget Suburban Properties.

Den 31 december 2019 förvärvades samtliga aktier i systerkoncernen Arnia med 37 fastigheter med ett marknadsvärde på 2 559 mkr.

Per 31 december består M2s fastighetsbestånd av 66 fastigheter, huvudsakligen bostäder samt handels- och kontorsfastigheter, med ett marknadsvärde på 5 231 mkr. M2 Gruppen verkar framförallt i Stockholm, Gävle, Jönköping och Växjö. Huvudkontoret ligger i Stockholm.

Entreprenad och projektutveckling

Dotterbolaget Wästbygg Gruppen AB är verksamt inom entreprenad och projektutveckling. Wästbygg bedriver entreprenad- och projektutvecklingsverksamhet inom segmenten bostäder, kommersiella fastigheter samt logistik och industri. För perioden uppgick bolagets nettointäkter till 3 905 mkr.

Strategiska fastighetsinvesteringar

M2s investeringar i fastigheter består, förutom av direktägda fastigheter, även 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”). Genom M2s förvärv av samtliga aktier i Arnia tillkom strategiska fastighetsinvesteringar till ett marknadsvärde om 4 549 mkr.

Klövern är ett av Sveriges största noterade fastighetsbolag. Bolaget har ett fastighetsbestånd om 343 fastigheter med ett marknadsvärde på 52 377 mkr per 31 december 2019 och en stark närvaro i Stockholm och andra växande regioner i Sverige samt Köpenhamn och New York. Beståndet består framförallt av kontor, men även av lokaler för företag och organisationer verksamma inom vård, utbildning och detaljhandel samt inom lager och logistik.

Corem äger, förvaltar och utvecklar lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter i mellersta/södra Sverige och i Danmark. Fastighetsbeståndet består av 162 fastigheter med ett marknadsvärde på 12 114 mkr per 31 december 2019.

Sagax är ett fastighetsbolag som fokuserar på kommersiella fastigheter, inom framförallt lager- och lättindustrisegmenten. Sagax har ett fastighetsbestånd på 553 fastigheter runtom i Europa med ett marknadsvärde på 32 333 mkr per 31 december 2019.

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 632 fastigheter i Sverige samt Köpenhamn och Helsingfors med ett marknadsvärde på 95 168 mkr per 31 december 2019.

Övriga investeringar

M2 har även en portfölj av noterade och onoterade värdepapper, huvudsakligen svenska bolag, utöver våra strategiska fastighetsinvesteringar. I vissa fall är vi engagerade i styrelsen i dessa bolag eller på annat sätt aktiva ägare, bland annat Footway, Devyser, RhoVac och Odd Molly. Bland övriga investeringar i portföljen kan nämnas Swedbank, Catella, SBB och Bactiguard.

Innan årets slut förvärvade M2 syster-koncernen Arnia Holding AB. Genom sammanslagningen fördubblade vi fastighets-portföljen vilket skapat än bättre förutsättningar för att utveckla den potential som finns i våra fastigheter.

Mia Arnhult
Vd, M2

VD HAR ORDET

Tillväxt och stark resultatutveckling

Innan årets slut förvärvade M2 systerkoncernen Arnia Holding AB, ”Arnia”. Genom sammanslagningen fördubblade vi fastighetsportföljen vilket skapat än bättre förutsättningar för att utveckla den potential som finns i våra fastigheter. Med Arnias låga belåningsgrad och starka soliditet förstärktes M2s finansiella ställning väsentligt. För att uppnå en ännu effektivare och hållbarare förvaltningsenhet renodlade M2 sitt fastighetsbestånd då vi avyttrade samtliga våra fastigheter i Södertälje, Sigtuna, Enköping och Söderhamn. Med förvärvet av Arnia har vi vid utgången av 2019 ett fastighetsbestånd med ett marknadsvärde om 5 231 mkr.

Genom att M2s och Arnias strategiska innehav har konsoliderats uppnås en ökad visibilitet som uppskattats av M2s obligationsinvesterare.

Vad som hänt sedan vi avslutade året är väl känt av alla. Aktiemarknaden hade en stark utveckling under 2019 och vid inledningen av 2020, men coronavirusets globala spridning förändrade förutsättningarna dramatiskt och aktiemarknaderna reagerade med kraftiga nedgångar. Konsekvenserna av coronaviruset har redan fått långtgående realekonomiska effekter och det är i dagsläget mycket svårt att överblicka de långsiktiga konsekvenserna som detta kommer att få på ekonomin och samhället som helhet.

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, kunniga och långsiktiga ägare. Hur konsekvenserna av coronaviruset direkt och indirekt kommer att påverka fastighetsverksamheten och fastighetsmarknaden på längre sikt är idag svårt att bedöma.

Sammanfattningsvis kan M2 göra ett bra bokslut av 2019. M2s intäkter ökade med totalt 4 procent under året och uppgick till 4 034 mkr (3 878) och då utan påverkan från Arnia som förvärvades per 31 december 2019. Rörelseresultatet minskade med 35 procent till 183 mkr (282), vilket framförallt beror på genomförda fastighetsförsäljningar. Resultatet före skatt uppgick till 4 885 mkr (1 975).

Den egna entreprenadverksamheten, Wästbygg, utvecklades starkt under 2019 och gjorde sitt bästa år någonsin. Rörelseresultatet ökade med 12 procent och intäkterna med 7 procent.

Våra strategiska fastighetsinvesteringar, Klövern, Corem, Sagax och Castellum gav oss en stabil löpande utdelning på 297 mkr. Vi ökade vår indirekta fastighetsinvestering dels genom konsolideringen med Arnia men också genom att förvärva ytterligare aktier i det börsnoterade fastighetsbolaget Castellum varefter ägarandelen vid utgången av 2019 uppgick till drygt 12 procent.

En blick framåt

Sedan utgången av 2019 har utbrottet av covid-19 primärt haft en väsentlig påverkan på marknadsvärdet av bolagets och koncernens noterade värdepapper där marknadsvärdet till och med 31 mars 2020 minskat med ca 3 275 mdr. Även om värdenedgången är väsentlig så innebär värdenedgången dock att det i allt väsentligt motsvarar det marknadsvärde som fanns vid ingången av 2019 och att nedgången motsvarar den positiva värdeförändring som redovisas under 2019.

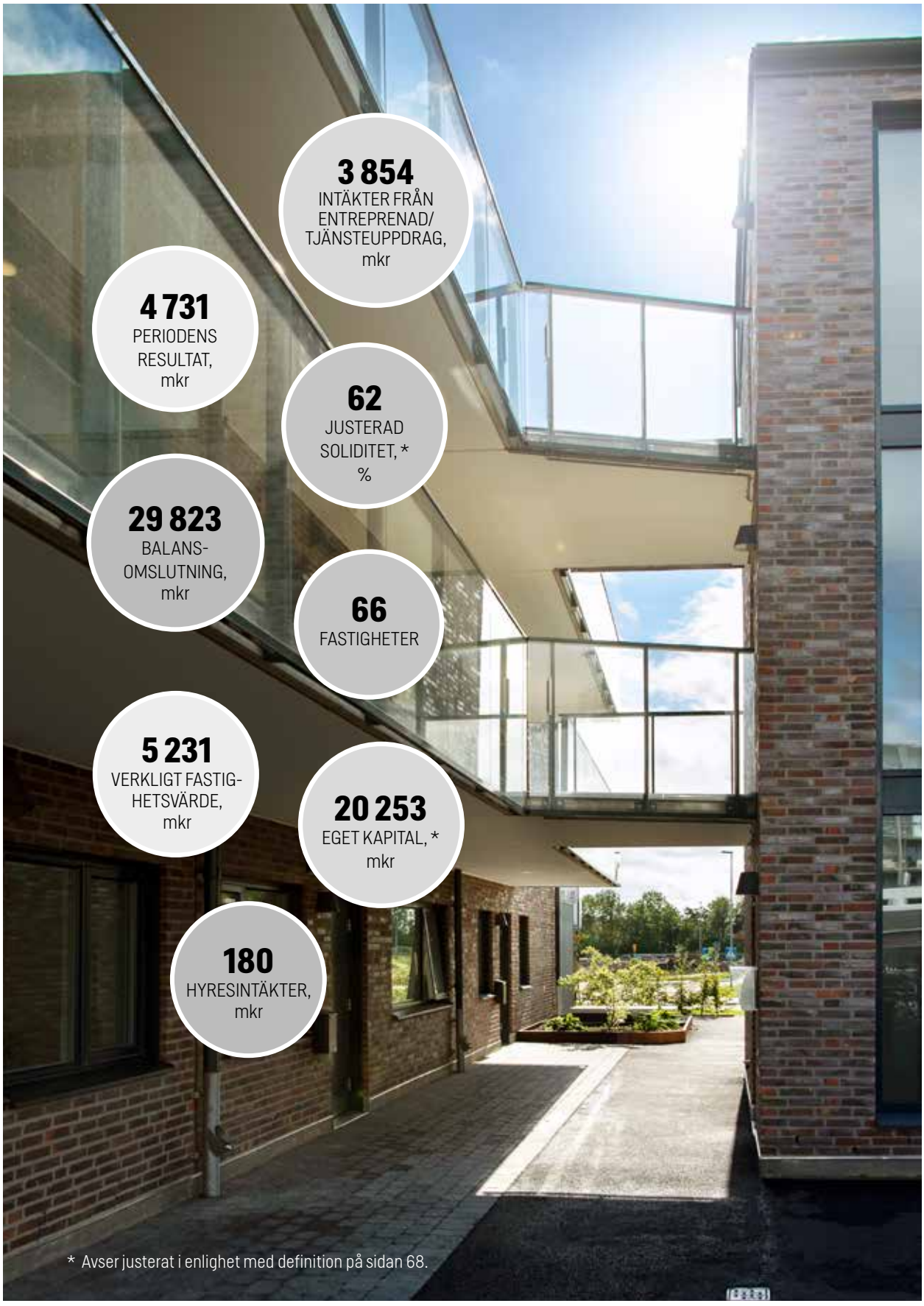
Utbrottet av covid-19 kommer att få viss påverkan på fastighetsrörelsen framöver då vi har hyresgäster inom branscher som påverkats kraftigt. M2 har normalt hyresförluster på låga 0,1 procent av totala hyresintäkter vilket talar för att våra hyresgäster, åtminstone före covid-19, hade en stabil finansiell ställning. Intäkter från bostäder, vilket vi bedömer som särskilt stabila utgör 31 procent av de totala intäkterna. Vad gäller entreprenadrörelsen så är förutsättningarna goda för att klara de påfrestningar som spridningen av covid-19 medför, åtminstone om pandemin inte blir alltför långvarig.

Förutom vad avser den ovan beskrivna värdenedgången på M2s noterade värdepapper har dock effekterna i såväl fastighetsrörelsen som entreprenadrörelsen varit begränsade under det första kvartalet 2020, vilket finns att läsa om i vår delårsrapport. M2 påverkas i olika utsträckning och vi vidtar kontinuerligt åtgärder för att öka den operativa och finansiella flexibiliteten. Styrelsen och ledningen i de olika bolagen följer aktivt utvecklingen och vidtar åtgärder för att hantera och minimera effekterna.

Vi ökar vårt fokus på våra egna kärnverksamheter och i övrigt undviker vi alla former av nya investeringar.

Mia Arnhult
Vd, M2

EKONOMISK SAMMANFATTNING 2019



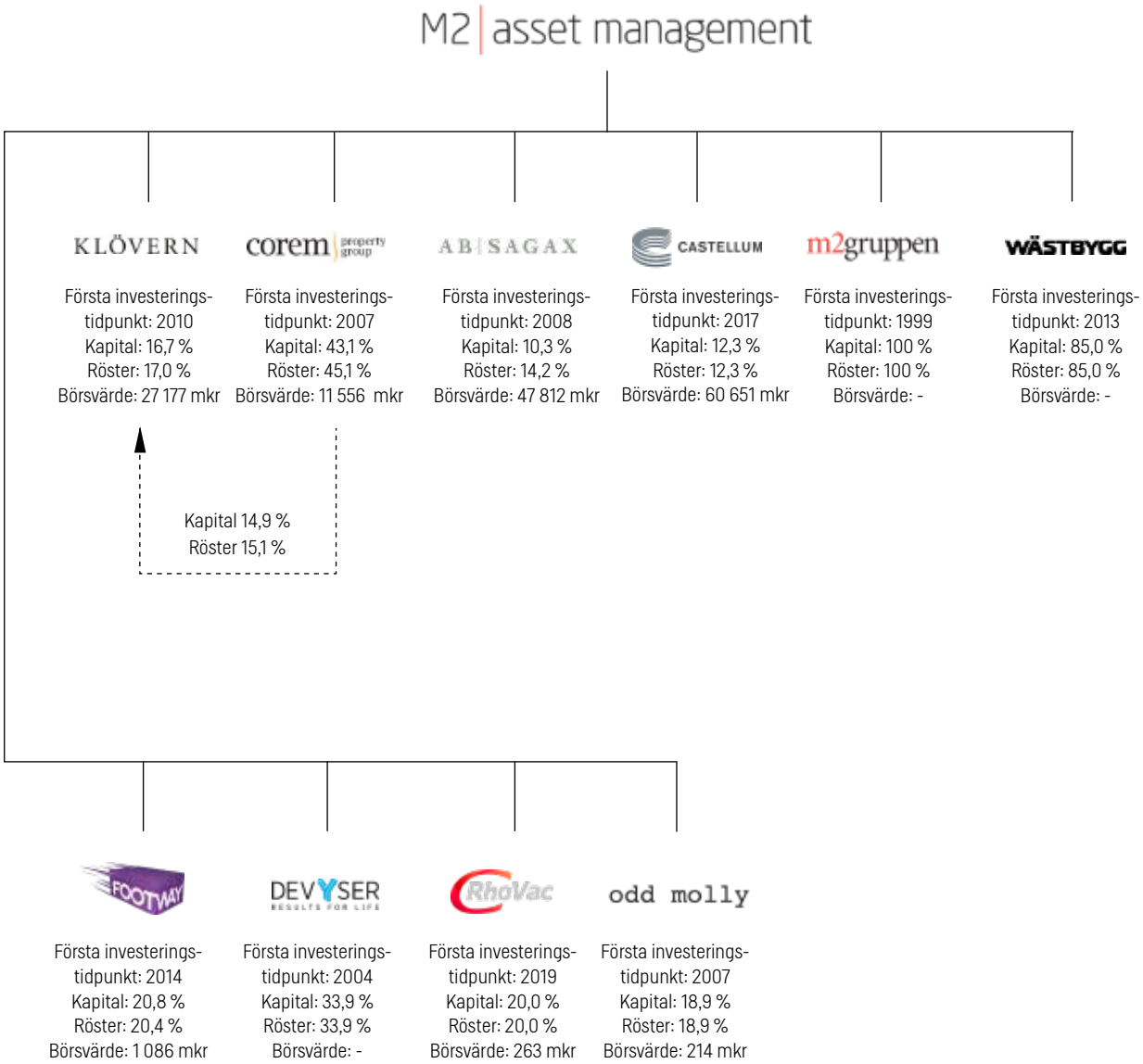
* Avser justerat i enlighet med definition på sidan 68.

ÖVERSIKT M2

31 DECEMBER 2019

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 2019-12-31

KLÖVERN

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 343 fastigheter till 52,4 mdkr. Företaget är noterat på Nasdaq Stockholm och tillhör segmentet Large Cap.

Under 2019 har Klövern fortsatt att renodla sin fastighetsportfölj både geografiskt och produktmässigt. Bland annat avyttrades hela beståndet i Karlstad och samtliga förvaltningsfastigheter i Örebro. Beståndet har även i ännu högre grad fokuserats på moderna kontor genom avyttring av lager- och logistikfastigheter samt förvärv av och investeringar i moderna kontorsfastigheter. Utlandsportföljen, idag koncentrerad till New York och Köpenhamn, utgjorde vid årsskiftet 12 procent av det totala fastighetsvärdet och väntas fortsätta växa i betydelse, i takt med att projekt färdigställs samt genom ytterligare förvärv.

EKONOMISKT UTFALL 2019

Klövern redovisade ett gott 2019 även om resultatet före skatt minskade något jämfört med året innan, 3,4 mdkr (3,7). Förvaltningsresultatet ökade med nio procent till 1,4 mdkr. Fastighetsvärdet var relativt oförändrat under året. Nettoinflyttningen uppgick till 130 mkr men hyresvärdet minskade med 244 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid slutet av året till 90 procent.

Projektutveckling är en viktig del i företagets affärsmodell och ett nytt affärsområde – Projektutveckling Sverige – skapades under 2019. Projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, bidrog till värdeökningar på fastigheter om 681 mkr under 2019.

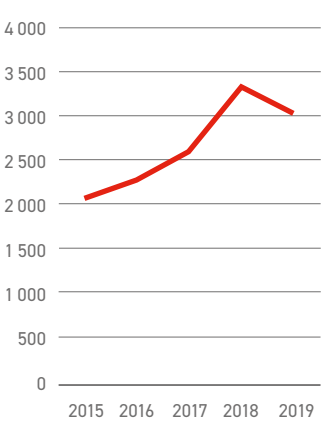
Klöverns börsvärde uppgick vid utgången av 2019 till 27 177 mkr (14 455), varav stamaktier svarade för 21 044 mkr och preferensaktier utgjorde 6 134 mkr. Omsättningshastigheten var 11 procent (14) i stamaktien av serie A, 56 procent (39) i stamaktien av serie B och 33 procent (35) i preferensaktien.

Mer info på: www.klovern.se

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Räkenskapsår	2019	2018	2017	2016	2015
Hyresvärde, mkr	3 819	4 063	3 507	3 386	3 182
Driftöverskott, mkr	2 463	2 170	2 006	1 891	1 766
Förvaltningsresultat, mkr	1 462	1 344	1 263	1 180	1 043
Resultat efter skatt, mkr	3 023	3 345	2 611	2 259	2 008
Fastigheternas verkliga värde, mkr	52 377	52 713	42 961	39 234	35 032
Uthyrningsbar area, tkvm	2 542	2 969	2 900	2 943	2 872
Soliditet, %	35	32	33	32	32
Justerad soliditet, %	44	37	39	37	36
Utdelning per stamaktie, kr	0,50	0,46	0,44	0,40	0,35
Utdelning per preferensaktie, kr	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Medelantal anställda	247	248	244	222	202

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 fyra regioner – Stockholm, Väst, Småland och Syd. Corem är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

Vid årets slut bestod företagets fastighetsbestånd av 162 fastigheter och det verkliga värdet uppgick till 12,1 miljarder kronor (13,5). Under året har beståndet renodlats geografiskt genom avyttring av 31 fastigheter belägna på 14 orter. Samtidigt har beståndet utökats genom förvärv av sju fastigheter i Stockholm och Göteborg. Investeringar i det egna beståndet uppgår till 506 mkr.

Projekt- och fastighetsutveckling är en viktig del i Corems arbete med att vidareutveckla fastighetsbeståndet och möta hyresgästernas efterfrågan. Corem har cirka 63 400 kvm detaljplanelagda byggrätter på egen mark och ett antal intressanta utvecklingsprojekt finns i fastighetsbeståndet.

EKONOMISKT UTFALL 2019

Corems intäkter uppgår till 961 mkr (965), det vill säga ungefär samma som 2018 trots den fastighetsförsäljning som genomfördes under sommaren 2019. Resultat före skatt uppgick till 3 315 mkr (1 349), efter bland annat värdeförändringar på fastigheter om 1 695 mkr samt värdeförändringar på finansiella placeringar om 1 089 mkr.

Fastighetsbeståndets hyresvärde uppgick vid årsskiftet till 912 mkr och den ekonomiska uthyrningsgraden till 91 procent.

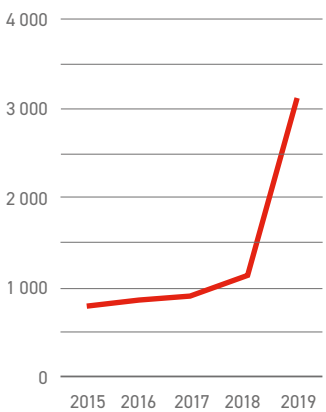
Aktiekurserna har haft en positiv utveckling under året. Vid årets slut låg stamaktien serie A på 27,0 kronor (10,0) serie B på 27,0 kronor (10,7) och preferensaktien på 392 kronor (294). Det totala börsvärdet uppgick till 11,6 mdkr (5,1).

Mer info på: www.corem.se

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Räkenskapsår	2019	2018	2017	2016	2015
Hyresvärde, mkr	912	1 112	972	917	696
Driftöverskott, mkr	701	733	701	574	481
Förvaltningsresultat, mkr	400	380	364	276	2 201
Resultat efter skatt, mkr	3 114	1 183	937	915	800
Fastigheternas verkliga värde, mkr	12 114	13 479	11 539	10 667	7 776
Uthyrningsbar area, tkvm	959	1 439	1 316	1 260	1 016
Soliditet, %	48	34	32	30	32
Justerad soliditet. %	53	38	37	35	37
Utdelning per stamaktie, kr	0,60	0,45	0,40	0,32	0,27
Utdelning per preferensaktie, kr	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Medelantal anställda	57	59	52	46	46

Resultat efter skatt (mkr)



SAGAX

AB | SAGAX

Sagax är ett fastighetsbolag som investerar i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Bolaget bedriver verksamhet eller har investeringar i Sverige, Finland, Danmark, Tyskland, Nederländerna, Frankrike och Spanien. 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 553 fastigheter med ett marknadsvärde på 33 miljarder kronor. Värdeutvecklingen för fastigheterna har varit positiv sedan 2010.

EKONOMISKT UTFALL 2019

Förvaltningsresultatet ökade med 25 procent till 2 001 (1 603) miljoner kronor varav 441 (312) miljoner kronor från joint ventures och intresseföretag. Hyresintäkterna ökade med 15 procent till 2 581 (2 247) miljoner kronor. Intäkterna har främst påverkats positivt av fastighetsförvärv. Totalt nettoinvesterade Sagax 2 090 mkr (3 437) i fastigheter under året.

Bolaget har cirka 1 200 hyresgäster och den uthyrningsbara ytan uppgår till 3 022 000 kvm. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 2 735 (2 510) miljoner kronor respektive 2 600 (2 378) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 95 procent (95).

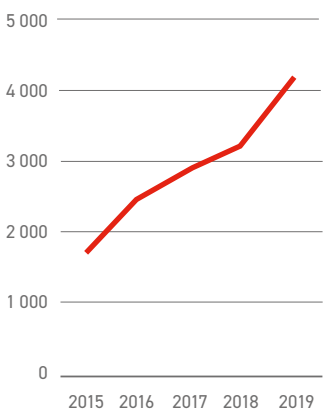
Aktiekurserna har haft en positiv utveckling under året. Vid årets slut låg A-aktien på 139,0 kronor (76,75) B-aktien på 136,20 (64,70), D-aktien på 36,35 (31,70) och preferensaktien på 38,40 (34,85). Det totala börsvärdet uppgick till 47,8 mdkr (24,6).

Mer info på: www.sagax.se

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Räkenskapsår	2019	2018	2017	2016	2015
Hyresvärde, mkr	2 735	2 510	2 099	1 880	1 453
Driftöverskott, mkr	2 133	1 869	1 558	1 326	1 104
Förvaltningsresultat, mkr	2 001	1 603	1 334	1 098	895
Resultat efter skatt, mkr	4 111	3 166	2 965	2 453	1 681
Fastigheternas verkliga värde, mkr	32 625	29 024	23 771	20 628	16 189
Uthyrningsbar area, tkvm	3 022	2 850	2 489	2 312	1 860
Soliditet, %	48	46	42	38	34
Justerad soliditet, %	-	-	-	-	-
Utdelning per stamaktie, kr	2,00	2,00	1,80	1,45	1,15
Utdelning per preferensaktie, kr	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Medelantal anställda, st	69	59	50	39	32

Resultat efter skatt (mkr)



CASTELLUM

Castellum är ett av de största börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Företaget har lokal närvaro i sjutton 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 632 fastigheter och en uthyrningsbar yta på 4,3 miljoner kvm. Fastigheternas verkliga värde uppgick till 95,2 mdkr (89).

EKONOMISKT UTFALL 2019

Förvaltningsresultatet uppgick till 3 146 mkr (2 952), en ökning med 7 procent. Årets resultat uppgick till 5 650 mkr (7 453). Koncernens intäkter uppgick till 5 821 mkr (5 577), vilket motsvarar en genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad om 92,6 procent (93,2).

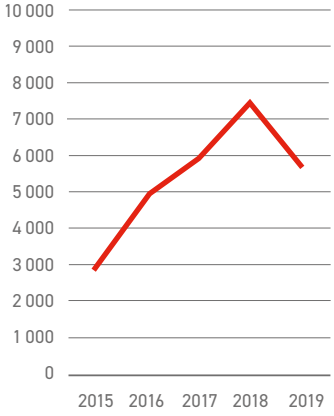
Förvaltningsresultatet den senaste tioårsperioden har haft en stabil utveckling och vuxit med i genomsnitt 7 procent per år. Värdeförändringarna på fastigheter har däremot varit volatila och i genomsnitt haft en tillväxt den senaste tioårsperioden om 3,3 procent per år.

Castellums börsvärde uppgick vid årets slut till 60,1 mdkr jämfört med 44,6 mdkr vid årets början.

Mer info på: www.castellum.se

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Räkenskapsår	2019	2018	2017	2016	2015
Hyresvärde, mkr	6 177	5 841	5 777	5 499	3 690
Driftöverskott, mkr	4 113	3 945	3 577	3 036	2 225
Förvaltningsresultat, mkr	3 137	2 952	2 530	2 065	1 533
Resultat efter skatt, mkr	5 650	7 453	5 876	4 972	2 881
Fastigheternas verkliga värde, mkr	95 168	89 168	81 078	70 757	41 818
Uthyrningsbar area, tkvm	4 255	4 283	4 381	4 292	3 392
Soliditet, %	37	43	40	37	37
Justerad soliditet, %	-	-	-	-	-
Utdelning per stamaktie, kr	6,50	6,10	5,30	5,00	4,25
Utdelning per preferensaktie, kr	-	-	-	-	-
Medelantal anställda, st	420	388	416	363	299

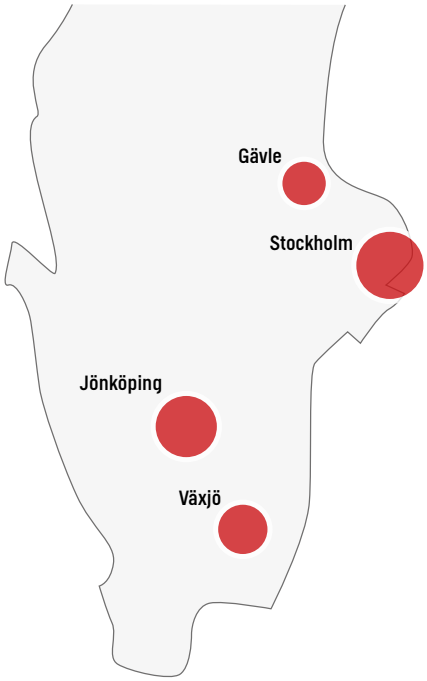


DIREKTÄGDA FASTIGHETER

m2gruppen

M2 GRUPPENS MARKNADSOMRÅDEN

M2 Gruppens fastigheter är koncentrerade till fyra orter, Stockholm, Jönköping, Växjö och Gävle. 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, Sigtuna, Södertälje och Söderhamn med frånträde den 29 mars 2019 och den 1 april frånträddes koncernens fem fastigheter ägda av dotterbolaget Suburban Properties. Den 31 december förvärvades samtliga aktier i systerkoncernen Arnia med 29 fastigheter i Jönköping och åtta i Växjö.

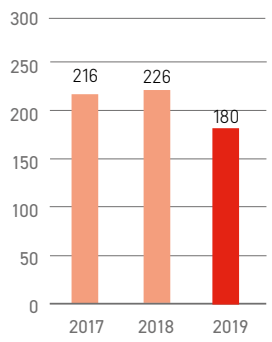


2019 I SIFFROR

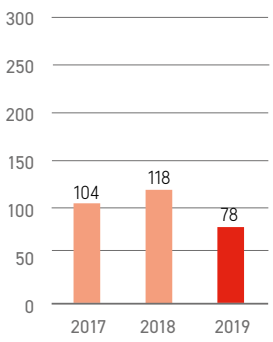
- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 180 mkr (226) och periodens driftöverskott uppgick till 78 mkr (118). Minskningen är framförallt hänförlig till gjorda avyttringar under perioden.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick på balansdagen till 5 231 mkr (3 234), varav 2 559 mkr tillkommit genom förvärvet av Arnia.

På nästföljande sidor presenteras de fyra marknadsområdena mer ingående.

HYRESINTÄKTER JAN-DEC (MKR)



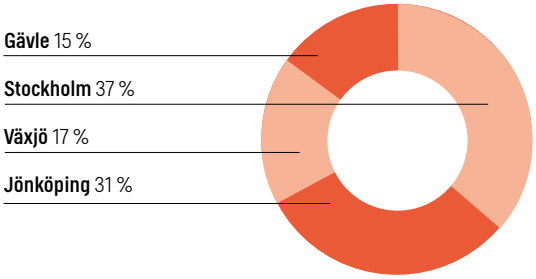
DRIFTÖVERSKOTT JAN-DEC (MKR)



TOTALT FASTIGHETSINNEHAV	2019	2018
Antal fastigheter	66	55
Uthyrningsbar area bostäder, kvm	117 652	78 238
Uthyrningsbar area kommersiellt, kvm	177 268	140 688
Hyresintäkter bostäder, mkr	132	81
Hyresintäkter kommersiellt, mkr	186	138
Hyresvärde, mkr	394	292
Ekonomisk vakansgrad, %	19	22
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	5 231	3 235
Förvaltningsresultat, mkr	137	60
Direktavkastning per 31 december, %	3	4

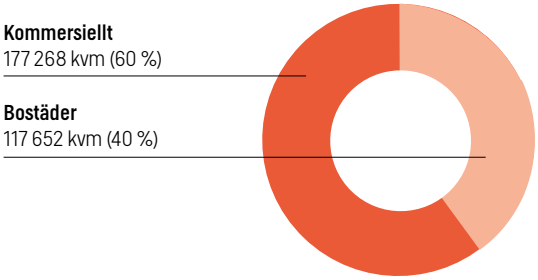
MARKNADSVÄRDE I % PER ORT

Total fastighetsvärde **5 231 mkr**



KVADRATMETER PER TYP AV YTA

Total yta **294 920 kvm**



FASTIGHETSFÖRTECKNING

m2gruppen

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
Miklaholt 1	Stockholm
Nysätra 3, 4, 5	Stockholm
Reykjanes 1	Stockholm
Sjöbotten 1	Stockholm
Stenshuvud 4	Stockholm
ANTAL FASTIGHETER STOCKHOLM	**13**

MARKNADSOMRÅDE GÄVLE

Gävle Norr 22:3	Gävle
Gävle Norr 34:2	Gävle
Gävle Norr 35:1	Gävle
Gävle Norr 35:4	Gävle
Gävle Norr 36:1	Gävle
Norr 13:4	Gävle
Norr 23:3	Gävle
Skokloster 15:1	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 GÄVLE	**16**

MARKNADSOMRÅDE VÄXJÖ

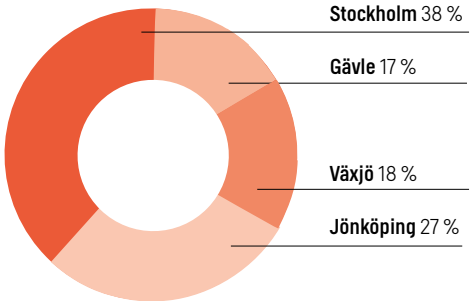
Djäknen 4	Växjö
Hackan 9	Växjö
Hackan 12	Växjö
Oxdragaren 1	Växjö
Stenbock 10	Växjö
Städet 1	Växjö
Vasaborgen 1	Växjö
Vinaman 6	Växjö
ANTAL FASTIGHETER VÄXJÖ	**8**

MARKNADSOMRÅDE JÖNKÖPING

Almen 4	Jönköping
Arkadien 4	Jönköping
Björklövet 5	Jönköping
Budkaveln 17	Jönköping
Citadellet 7	Jönköping
Fursten Norra 4	Jönköping
Fyris 4	Jönköping
Harven 3	Jönköping
Humlan 2	Jönköping
Häljaryd 1:200	Jönköping
Häljaryd 1:97	Jönköping
Härolden 5	Jönköping
Jamben 1	Jönköping
Kabeln 5	Jönköping
Lagmannen 4	Jönköping
Liljan 4	Jönköping
Lönnen 1	Jönköping
Lönnen 2	Jönköping
Lönnen 3	Jönköping
Lönnen 4	Jönköping
Navigatören	Jönköping
Tenhult 16:1	Jönköping
Tenhult 30:25	Jönköping
Vakten 7	Jönköping
Älvringen 6	Jönköping
Ätteläggen 1	Jönköping
Ön 2	Jönköping
Överdraget 2	Jönköping
Överdraget 9	Jönköping
ANTAL FASTIGHETER JÖNKÖPING	**29**

ANTAL FASTIGHETER TOTALT	**66**

Uthyrningsbar area i % per marknadsområde



MARKNADSOMRÅDE STOCKHOLM

Stockholmsregionen är landets mest expansiva del. Folkmängden i Stockholms län har ökat med över 30 000 personer per år sedan 2009. Även om ökningen mattats av något under 2018 och 2019 bedöms befolkningstillväxten att vara fortsatt stor även under kommande tioårsperiod. Länets kommuner planerar för ett fortsatt stort bostadsbyggande även om inbromsningen på bostadsmarknaden medfört att delar av volymen har skjutits fram i tiden. Projektvolymen är generellt sett mycket stor i regionen. Det som byggs och planeras omtattar inte bara bostäder utan även infrastruktursatsningar, kontor samt logistik- och handelslokaler.

M2s fastighetsbestånd i Stockholm består av 13 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 112 657 kvm där 23 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 37 procent och avser framförallt våra utvecklingsprojekt.

ÖVERSIKT MARKNADSOMRÅDE STOCKHOLM

Kortfakta	2019	2018
Antal fastigheter	13	19
Uthyrningsbar area bostäder, kvm	25 332	28 269
Uthyrningsbar area kommersiellt, kvm	87 325	98 256
Hyresintäkter bostäder, mkr	29	29
Hyresintäkter kommersiellt, mkr	85	102
Hyresvärde, mkr	182	199
Ekonomisk vakansgrad, %	37	35
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	1 911	1 888
Förvaltningsresultat, mkr	33	20
Direktavkastning per 31 december, %	2	4

Andel av M2		
Hyresvärde, %	46	68
Marknadsvärde, %	37	58
Uthyrningsbar area, %	38	59

Största hyresgästerna

1 Internationella Engelska Skolan
2 Tieto Sweden AB
3 Dagab Inköp & Logistik
4 Asymetrica AB
5 Ahlsell Sverige AB

Andel av M2

Hyresvärde 46 %

Marknadsvärde 37 %

Uthyrningsbar area 38 %

MARKNADSOMRÅDE JÖNKÖPING

Jönköping är Sveriges nionde största stad. I centralorten bor cirka 100 000 av de totalt 140 000 invånarna i hela kommunen. Tillväxttakten är ungefär 1 000 personer per år. Jönköpings kommun förbereder nu för att ta fram en ny översiktsplan för att identifiera förutsättningar för att bygga nya bostäder, samhällsfastigheter och kommersiella lokaler utifrån en befolkningsmängd på 200 000 personer.

Flera faktorer bidrar till kommunens positiva utveckling. Jönköping har ett mycket attraktivt logistikläge då E4 och riksväg 40 möts mitt i staden. Dessutom finns Högskolan i Jönköping med 12 000 studenter.

M2s fastighetsbestånd i Jönköping består av 29 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 80 022 kvm, där 40 procent utgör bostäder. Resterande andel utgörs främst av butiker, hotell, kontor och restauranger. Huvuddelen av beståndet är mycket centralt beläget i Jönköping.

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

ÖVERSIKT MARKNADSOMRÅDE JÖNKÖPING

Kortfakta	2019
Antal fastigheter	29
Uthyrningsbar area bostäder, kvm	31 885
Uthyrningsbar area kommersiellt, kvm	48 137
Hyresintäkter bostäder, mkr	42
Hyresintäkter kommersiellt, mkr	52
Hyresvärde, mkr	97
Ekonomisk vakansgrad, %	4
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	1 643
Förvaltningsresultat, mkr	46
Direktavkastning per 31 december, %	3

Andel av M2	
Hyresvärde, %	25
Marknadsvärde, %	31
Uthyrningsbar area, %	27

Största hyresgästerna

1 ProfilEvents AB
2 Jönköping Hotelldrift AB
3 Filmstaden AB
4 DBGY Juvelen AB
5 Högskoleservice i Jönköping AB

Andel av M2

Hyresvärde 25 %

Marknadsvärde 31 %

Uthyrningsbar area 27 %

MARKNADSOMRÅDE VÄXJÖ

m2gruppen

Växjö är ytterligare en kommun med positiv tillväxt och här bor 95 000 personer. Skogs- och träindustrin är en viktig basnäring. Bland annat ligger Södra Skogsägarnas huvudkontor i Växjö och är kommunens näst största arbetsgivare efter Volvo Construction Equipment. Dessutom finns en rad framgångsrika IT-företag i staden. Linnéuniversitetet i Växjö och Kalmar har 33 000 studenter.

I området kring Växjö Småland Airport strax utanför staden pågår en stor exploatering av ny industrimark. Ett flertal företag har redan etablerat sig här och ytterligare är i startgroparna.

M2s fastighetsbestånd i Växjö består av 8 fastigheter med en total uthyrningsbar area på 51 974 kvm. 66 procent består av bostäder. Resterande andel utgörs främst av kontor och butiker i bottenplan på bostadsfastigheter. Beståndet är huvudsakligen beläget i centrala Växjö.

Den ekonomiska vakansgraden uppgår till 3 procent och avser kommersiella ytor.

ÖVERSIKT MARKNADSOMRÅDE VÄXJÖ

Kortfakta	2019
Antal fastigheter	8
Uthyrningsbar area bostäder, kvm	34 406
Uthyrningsbar area kommersiellt, kvm	17 568
Hyresintäkter bostäder, mkr	37
Hyresintäkter kommersiellt, mkr	23
Hyresvärde, mkr	63
Ekonomisk vakansgrad, %	3
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	916
Förvaltningsresultat, mkr	33
Direktavkastning per 31 december, %	4

Andel av M2	
Hyresvärde, %	16
Marknadsvärde, %	18
Uthyrningsbar area, %	18

Största hyresgästerna

1 Landstinget Kronoberg
2 Filmstaden AB
3 Lidl Sverige KB
4 KF Göta
5 Skanskaskolan i Växjö AB

Andel av M2

Hyresvärde 16 %

Marknadsvärde 18 %

Uthyrningsbar area 18 %

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 16 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 49 926 kvm, där 53 procent utgör bostäder. Resterande andel utgörs främst av restauranger, kontor och butiker i bottenplan. Beståndet är mycket centralt beläget i Gävle. Förutom de nio fastigheterna i Gävle finns även sex fastigheter i Skokloster som ingår i affärsområdet.

Den totala ekonomiska vakansgraden uppgår till 6 procent för hela affärsområdet och avser kommersiella ytor.

ÖVERSIKT MARKNADSOMRÅDE GÄVLE

Kortfakta	2019	2018
Antal fastigheter	16	17
Uthyrningsbar area bostäder, kvm	26 234	28 851
Uthyrningsbar area kommersiellt, kvm	23 692	26 379
Hyresintäkter bostäder, mkr	24	23
Hyresintäkter kommersiellt, mkr	25	27
Hyresvärde, mkr	52	52
Ekonomisk vakansgrad, %	6	5
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	761	673
Förvaltningsresultat, mkr	25	25
Direktavkastning per 31 december, %	4	4

Andel av M2		
Hyresvärde, %	13	18
Marknadsvärde, %	14	21
Uthyrningsbar area, %	17	26

Andel av M2

Hyresvärde 13 %

Marknadsvärde 14 %

Uthyrningsbar area 17 %

Största hyresgästerna

1 Raoul Wallenbergskolorna AB
2 Tyréns AB i Gävle
3 Gavlefastigheter, Gävle Kommun AB
4 Restaurantbolaget i Gävle AB
5 Ölbaren i Gävle 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, Helsingborg och Varberg. Via koncernbolaget Logistic Contractor är Wästbygg även representerat i Norge, Danmark och Finland. Sedan flera år tillbaka är Wästbygg Gruppens verksamhet inriktad på tre affärsområden, tillika rapporterbara segment – Bostad, Kommersiellt samt Logistik och industri. Inom respektive segment arbetar Wästbygg med både entreprenaduppdrag åt externa beställare och utveckling av egna projekt.

EKONOMISKT UTFALL 2019

Wästbygg Gruppen redovisade återigen ett mycket starkt år. Wästbyggkoncernens intäkter ökade under året med sju procent till 3 905 mkr (3 652). Rörelseresultatet hade en ännu bättre utveckling och ökade med tolv procent till 192 mkr (171). Resultat efter skatt uppgick till 187 mkr (163). 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 under 2019 låg till grund för det goda resultatet.

Orderingången under året uppgick till 3 850 mkr (3 077) och vid årets slut fanns en orderstock på 3 752 mkr (3 634). Såväl orderingång som orderstock är väl spridd över de tre affärsområdena vilket skapar trygghet inför framtiden. Utöver orderstocken finns utvecklingsprojekt i koncernens portfölj för ett samlat värde på 9,2 miljarder kronor och omfattar 2 100 lägenheter och 27 500 kvm lokalyta med planerad byggstart under den kommande femårsperioden.

Mer info på: www.wastbygg.se

ÖVERSIKT WÄSTBYGG PER SEGMENT

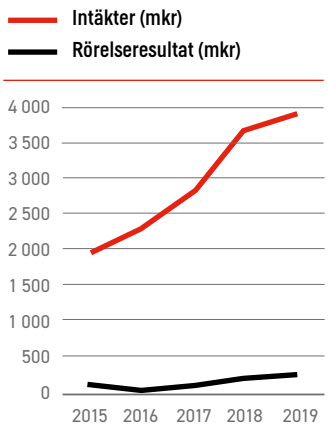
Bostadsproduktion 2019
620 färdigställda lägenheter
1 561 lgh under byggnation 2019-12-31

Kommersiellt byggande 2019
67 000 färdigställda kvadratmeter
105 460 kvm under byggnation 2019-12-31

Logistik- och industrianläggningar 2019
154 500 färdigställda kvadratmeter
279 700 kvm under byggnation 2019-12-31

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Räkenskapsår	2019	2018	2017	2016	2015
Intäkter, mkr	3 905	3 652	2 838	2 331	1 876
Rörelseresultat, mkr	192	171	105	19	121
Rörelsemarginal, %	4,9	4,7	3,7	0,8	6,5
Balansomslutning, mkr	1 893	1 599	1 454	1 140	725
Soliditet, %	31	29	27	19	25
Räntebärande nettoskuld, mkr	129	308	151	-115	-86
Kassaflöde från. den löpande verksamh.	-73	240	179	-4	74
Antal anställda vid periodens slut	305	288	261	208	194



FOOTWAY

Footway är en renodlad skobutik på nätet och plattformen är idag tillgänglig i 24 länder. Tretton av dessa har tillkommit under 2019. Huvudkontoret ligger i Stockholm och distributionen hanteras via ett centrallager i Helsingborg. Bolagets B-aktie och preferens-aktier är listade på Nasdaq First North Growth Markets.

EKONOMISKT UTFALL 2019

Koncernens nettoomsättning för helåret 2019 uppgick till 991 mkr (760), en ökning med 30 procent (50). Årets rörelse-resultat uppgick till 14,8 mkr (8,6). Jämförelsen mot föregående år påverkas av en övergång från koncernredovisning.

Bruttovinsten uppgick till 373,7 mkr (305,6) Kostnaden för handelsvaror jämfört med nettoomsättningen har ökat med 4,2 procent, drivet av en prissättning optimerad för snabbare tillväxt. Bruttovinsten påverkades även negativt av en minskad försäljningsandel vinterskor under fjärde kvartalet till följd av det för årstiden varma vädret.

Antalet aktiva kunder har under året ökat med nästan 30 procent från 923 000 till 1 187 000 stycken.

Mer info på: www.footway.se

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Räkenskapsår	2019	2018
Nettoomsättning, mkr	991	760
Bruttovinstmarginal, %	38	40
Rörelseresultat, mkr	15	9
Rörelsemarginal, %	2	1
Resultat efter skatt, mkr	5	10
Soliditet, %	35	40
Utdelning per stamaktie, kr	-	-
Utdelning per preferensaktie, kr	8,00	8,00
Medelantal anställda, st	37	34

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 cirka 45 länder över hela världen. Företaget är nu i en expansiv fas med fokus på försäljning, där produktutveckling är en viktig och integrerad del. Utveckling av produkter till plattformar baserade på Massive Parallell Sequencing (MPS) teknik har resulterat i balanserade utgifter för utvecklingsarbete på totalt drygt 12 mkr, med en femårig avskrivningsplan

EKONOMISKT UTFALL 2019

Devyser Holding ABs nettoomsättning för helåret 2019 uppgick till 64 mkr, en ökning med 33 procent sedan föregående år. Rörelseresultatet ökade med 250 procent till 14 mkr. Medel-antalet anställda har fortsatt att öka under året.

Mer info på: www.devyser.com

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Räkenskapsår	2019	2018
Nettoomsättning, mkr	64	48
Bruttovinstmarginal, %	83	78
Rörelseresultat, mkr	14	4
Rörelsemarginal, %	22	9
Resultat efter skatt, mkr	10	4
Soliditet, %	68	68
Utdelning per stamaktie, kr	-	-
Medelantal anställda, st	33	29

RHOVAC

RhoVac är ett läkemedelsbolag verksamt inom immunonkologi vilket innebär att man utvecklar framtida läkemedel mot cancer genom att stimulera kroppens eget immunförsvar att angripa och förstöra cancerceller. RhoVac bildades som ett privat bolag i Danmark 2007. 2015 bildades det svenska RhoVac AB som nu är huvudkontor och 2016 listades bolaget på Spotlight Stock Market.

EKONOMISKT UTFALL 2019

Koncernens nettoomsättning för hela året utgörs av anslaget från EUs innovationsfond Horizon 2020, och av detta intäktförs 5,9 mkr (0) under 2019. Resultatet för helåret 2019 i koncernen uppgick till -34,3 mkr (-17,3). Kostnaderna är huvudsakligen relaterade till det kliniska utvecklingsprogrammet för läkemedlet RV001. De ökade kostnaderna härrör sig huvudsakligen från koncernens uppstart av en stor klinisk prövning. Kostnadsökningen påverkar inte resultatet fullt ut på grund av anslaget från Horizon 2020, som är på totalt cirka 27 mkr över tid. Av dessa har alltså knappt 6 mkr intäktsförts under 2019.

Mer info på: www.rhovac.se

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Räkenskapsår	2019	2018
Nettoomsättning, mkr	6	0
Rörelseresultat, mkr	-36	-20
Rörelsemarginal, %	Neg	Neg
Resultat efter skatt, mkr	-34	-17
Soliditet, %	91	79
Utdelning per stamaktie, kr	-	-

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. Företagets produkter säljs i ett fyrtiotal länder. Under 2019 förvärvades Used By som erbjuder en digital handelsplattform för secondhand-försäljning av varumärkeskläder och inredning. Licensavtal har även tecknats för varumärket Hunkydory.

EKONOMISKT UTFALL 2019

Den totala nettoomsättningen under året uppgick till 269,4 mkr (346,9), en minskning med 22 procent jämfört med föregående år. I linje med det åtgärdsprogram som är inlett har företaget halverat butiksbeståndet under 2019, reducerat sortimentsbredden markant och minskat driftskostnaderna med cirka 45 mkr under året. De åtgärder som genomförs har inneburit kostnader som belastar resultaträkningen på kort sikt men med målet att ge positiva effekter längre fram.

Under december genomfördes en riktad kontant nyemission och två apportemissioner. I samband med de tre nyemissionerna emitterades totalt 22 903 427 nya aktier som registrerades och togs upp till handel den 7 januari 2020.

Mer info på: www.oddmolly.se

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Räkenskapsår	2019	2018
Nettoomsättning, mkr	269	347
Bruttovinstmarginal, %	47	54
Rörelseresultat, mkr	-72	-61
Rörelsemarginal, %	-27	-18
Resultat efter skatt, mkr	-76	-54
Soliditet, %	40	47
Utdelning per stamaktie, kr	-	-
Medelantal anställda, st	84	97

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 26-28.

Hållbarhetsarbetet har under 2019 integrerats i hela fastighetsverksamheten. Framtagna fokusområden är kategoriserade utifrån ett ekologiskt, socialt, och ekonomiskt perspektiv med koppling till FNs globala hållbarhetsmål. Arbetet fortsätter med genomförande av framtagna aktiviteter, målformulering och uppföljning.

EKOLOGISK HÅLLBARHET

Vi arbetar kontinuerligt för att minska vår klimatpåverkan genom minskad energiförbrukning, ökad användning av förnybar energi, minskat avfall, återvinning, ansvarsfullt resande och färre transporter.

Vi ser också information och samarbete med våra hyresgäster som en viktig del i arbetet för en mer hållbar verksamhet.

SOCIAL HÅLLBARHET

Nöjda medarbetare, god arbetsmiljö, jämställdhet och en trygg boendemiljö är viktiga sociala fokusområden.

Vi verkar för att våra medarbetare ska ha en god hälsa och trivas i sitt arbete. Jämställdhet och ömsesidig respekt såväl internt som gentemot våra kunder och leverantörer är en självklarhet.

Boendemiljön i våra fastigheter ska vara trivsam, trygg och inkluderande.

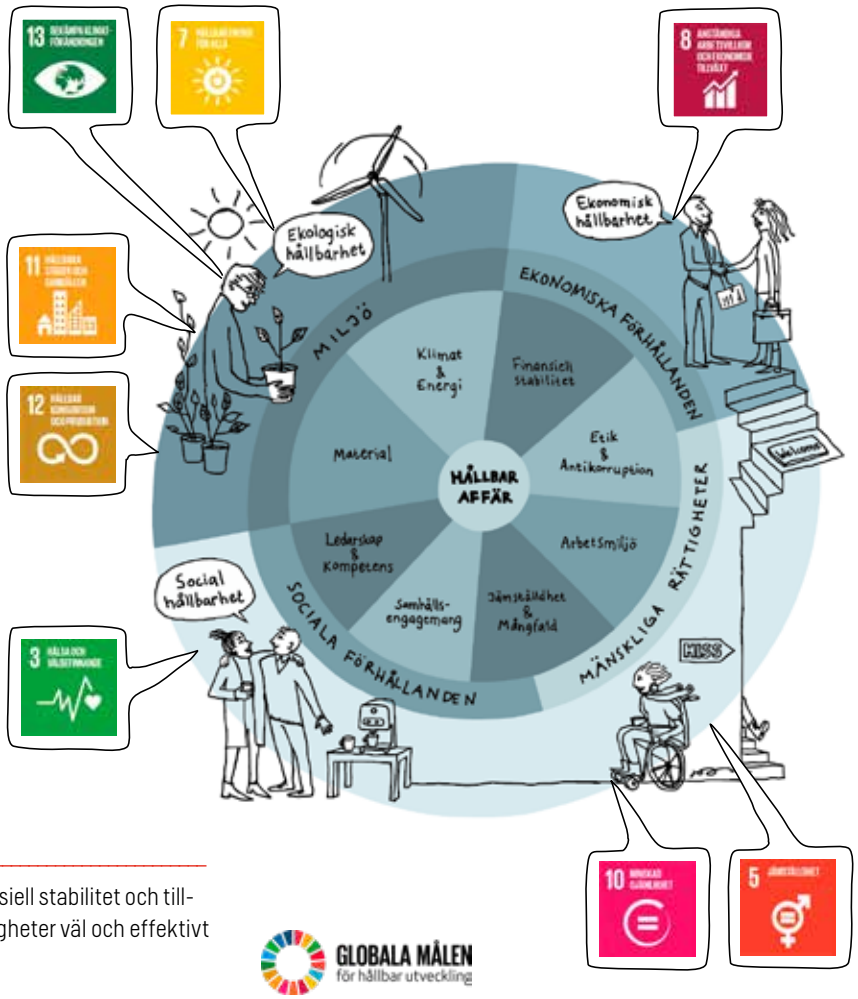
EKONOMISK HÅLLBARHET

Vi strävar efter långsiktig och hållbar finansiell stabilitet och tillväxt. Vår ambition är att förvalta våra fastigheter väl och effektivt till maximal kundnytta.

Vi ska ha god affärsetik och motverka all form av korruption.

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.

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.

EKOLOGISK HÅLLBARHET

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.

- Nya arbetssätt har införts för ökad hållbarhet, bland annat samordnas transporter, cykel används, fler inköp görs digitalt och serviceanmälningar och besiktningar administreras helt digitalt.
- El- och hybridbilar har köpts in vid utbyte av bilar som används inom förvaltning och fastighetsskötsel. Utvärdering pågår inför fortsatt utbyte av bilparken.
- Standardiserade entreprenadhandlingar för upphandling av serviceärenden och entreprenader har tagits fram. Vi säkerställer med detta att våra leverantörer har rätt kompetens och följer gällande lagkrav avseende miljö, byggregler och arbetsmiljö.
- Certifierad leverantör av vitvaror har upphandlats där vi säkerställer inköp av miljöklassade produkter samt att leverans, installation och hantering av uttjänta vitvaror sker enligt gällande miljökrav.
- Certifierad leverantör av arbetskläder har upphandlats där vi säkerställer inköp och materialval enligt gällande miljökrav. En policy har tagits fram för hantering av uttjänta kläder.
- Ett centralt avtal har upphandlats för inköp av kontorsmaterial.

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. Under 2019 genomfördes en kartläggning av alla klimatutsläpp som berör den dagliga verksamheten. Det konstaterades då att det är transporter av byggmaterial, maskiner och provisorisk byggvärme samt tjänsteresor som står för den största delen av miljöpåverkan.

Under flera år har Wästbygg arbetat med en rad olika åtgärder på byggarbetsplatserna i syfte att minska energianvändningen. Under 2019 utarbetades och påbörjades implementeringen av ”Klimatsmart byggarbetsplats”, ett konkret verktyg för att nå målsättningen om en fossilfri byggarbetsplats 2030. Verktyget omfattar bland annat områden som bodetablering, materialtransporter, avfall, innovationer, förnybar el och provisorisk byggvärme.

I strävan att minska Wästbyggs belastning på miljön är transporter en viktig faktor. Andelen resor med lägre klimatavtryck måste öka samtidigt som åtgärder tas för att minska resandet. Transporter rör allt från den egna personalens resor till materialleveranser till och från byggarbetsplatser. Här ligger en av de stora utmaningarna i omställningen mot en fossilfri verksamhet och här har Wästbygg fortfarande en lång väg att gå.

Sedan hösten 2017 har Wästbygg Svanens grundlicens, vilket innebär att de miljömärker egenutvecklade bostadsprojekt. Att certifiera en byggnad enligt Svanen ger låg energiförbrukning, en bättre inomhusmiljö och en garanti för att inga miljöfarliga ämnen används. Under 2019 har Wästbygg arbetat med totalt 14 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.

SOCIAL HÅLLBARHET

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. Boendemiljön i våra fastigheter ska vara trivsam, trygg och inkluderande.

Inga former av diskriminering eller trakasserier tolereras på företaget. Vi eftersträvar likvärdiga arbetsvillkor för alla som är verksamma på våra arbetsplatser.

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 och fastighetsskötare anställda. I de fall fastighetsskötseln sköts av underentreprenörer ska gällande lagar och regler på arbetsmarknaden följas.

Inom M2s verksamhet är representationen mellan könen 21 män och 11 kvinnor i slutet av 2019. 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
Koncernbolaget Wästbygg ABs ledningssystem för arbetsmiljö är certifierat enligt ISO 45001. Certifieringen ställer krav på ett systematiskt arbete 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 byggarbetsplatserna står ständigt på agendan. Kombinerade skydds- och miljöronder genomförs regelbundet på samtliga arbetsplatser. Wästbyggs arbetsmiljösamordnare genomförde 242 (291) protokollförda arbetsplatsbesök under 2019 fördelat på 61 arbetsplatser. Vid besöken gås även arbetsmiljöplaner och riskanalyser igenom med platsledningen.

Under 2019 arbetade Wästbygg vidare med kampanjen ”Always report” för 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 Wästbygg med Beteendelabbet för att främja ett säkerhetsmedvetet agerande i alla arbetsmoment.

För att göra olycksstatistiken jämförbar från år till år när verksamheten växer räknar vi olyckorna i förhållande till omsatt miljard kronor. Olyckorna minskar då med 16,9 procent från 2018 till 2019, vilket är oerhört positivt. I reella tal minskar olyckorna med 11,1 procent.

En av utmaningarna i byggbranschen är bristen på en jämn representation mellan män och kvinnor inom produktion och produktionsledning. För att lyfta frågan har ett internt mål formulerats att Wästbyggs medarbetare år 2025 ska spegla Sveriges befolkning vad gäller könsfördelning och mångfald. En årlig positiv ökning ska ske för andelen kvinnor totalt inom bolaget och andel kvinnor på ledande positioner. För att nå dit krävs en rad olika åtgärder, inte minst ett fortsatt aktivt arbete med arbetsgivarvarumärket för att attrahera kvinnor med rätt kompetens.

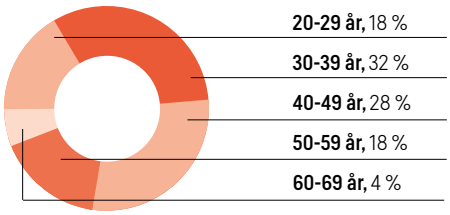
Som ett verktyg i det fortsatta arbetet mot ökad jämställdhet har Wästbygg ett kvinnligt nätverk. Nätverket ska fungera som ett forum för stöd, erfarenhetsutbyte och problemlösning för företagets kvinnliga medarbetare men också bidra till att lyfta jämställdhetsfrågorna i vardagen.

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. Alla medarbetare ges även möjlighet att vara med och påverka till exempel arbetssätt och processer inom sina respektive områden samt uppmuntras till vidareutveckling

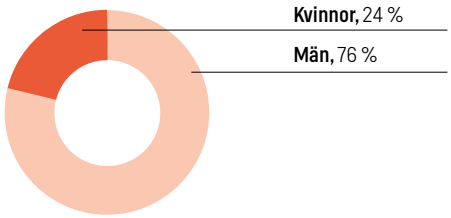
ÅLDERSFÖRDELNING OCH FÖRDELNING MELLAN KVINNOR OCH MÄN 2019-12-31

TOTALT ANTAL ANSTÄLLDA, 337 PERSONER

FÖRDELAT EFTER ÅLDER



FÖRDELAT EFTER KÖN



EKONOMISK HÅLLBARHET

Vi strävar efter långsiktig och hållbar finansiell stabilitet och tillväxt. Vår ambition är att förvalta våra fastigheter väl och effektivt till maximal kundnytta. Vi investerar inte för kortsiktig vinst och vi strävar efter att skapa långsiktiga värden både ur ett ekonomiskt och mänskligt perspektiv.

M2s målsättning är att aktivt arbeta med antikorruption och upprätthålla transparens och öppenhet.

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 2019

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 26

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 30

KONCERNENS RESULTATRÄKNING 32
KONCERNENS BALANSRÄKNING 33
FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL 34
KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS 35

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING 36
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING 37
FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL 39
MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS 40

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR 41

UNDERSKRIFTER 69

REVISIONSBERÄTTELSE 70

LEDNING OCH STYRELSE 73

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för M2 Asset Management AB (publ), org nr. 556559-3349 avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 direktägda fastigheter, entreprenad och projektutveckling, strategiska fastighetsinvesteringar samt investeringar i verksamheter utanför fastighetssektorn enligt beskrivning nedan. Huvudkontoret ligger i Stockholm.

M2 har ett direkt ägande i fastigheter under varumärket M2 Gruppen. Per 31 december 2019 består M2s fastighetsbestånd av 66 fastigheter, huvudsakligen bostäder och handels- och kontorsfastigheter, med ett marknadsvärde på 5 231 mkr.

Uthyrningsbar yta uppgår till 294 920 kvm, varav 117 652 kvm bostadsyta och 177 268 kvm kommersiell yta. M2s fastigheter är koncentrerade till fyra orter, Stockholm, Gävle, Jönköping och Växjö.

Koncernen bedriver även byggentreprenad och projektutveckling via sitt dotterföretag Wästbygg Gruppen AB (Wästbygg). Wästbygg är ett av Sveriges största privatägda bygg- och fastighetsutvecklingsföretag mätt utifrån omsättning. Entreprenadverksamheten omfattar byggande av bostäder, kommersiella fastigheter samt logistik- och industrianläggningar 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.

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”).

Klövern är ett av Sveriges största noterade fastighetsbolag. Bolaget har ett fastighetsbestånd om 343 fastigheter med ett marknadsvärde på 52 377 mkr per 31 december 2019 och en stark närvaro i Stockholm och andra växande regioner i Sverige samt Köpenhamn och New York. Beståndet består framförallt av kontor, men även av lokaler för företag och organisationer verksamma inom vård, utbildning och detaljhandel samt inom lager och logistik.

Corem äger, förvaltar och utvecklar lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter i mellersta/södra Sverige och i Danmark. Fastighetsbeståndet består av 162 fastigheter med ett marknadsvärde på 12 114 mkr per 31 december 2019.

Sagax är ett fastighetsbolag som fokuserar på kommersiella fastigheter, inom framförallt lager- och lättindustrisegmenten. Sagax har ett fastighetsbestånd på 553 fastigheter runtom i Europa med ett marknadsvärde på 32 625 mkr per 31 december 2019.

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 632 fastigheter i Sverige samt Köpenhamn och Helsingfors med ett marknadsvärde på 95 168 mkr per 31 december 2019.

M2 har även en portfölj av noterade och onoterade värdepapper, huvudsakligen svenska bolag, utöver våra strategiska fastighetsinvesteringar. I vissa fall är vi engagerade i styrelsen i dessa bolag eller på annat sätt aktiva ägare, bl a Footway, Devyser, RhoVac och Odd Molly. Bland övriga investeringar i portföljen kan nämnas Swedbank, Catella, SBB och Bactiguard.

LEGAL STRUKTUR

Koncernen bestod per den 31 december 2019 av 20 direktägda bolag, varav 16 aktiebolag och 4 kommanditbolag, där M2 Asset Management AB (publ) är moderbolag.

ORGANISATION

Under 2019 uppgick koncernens medelantal anställda till 315 (290), med fördelningen 54 kvinnor (55) och 261 män (235).

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 180 mkr (226) och består av hyror för bostäder och lokaler inklusive tillägg för fastighetsskatt (i den mån det är aktuellt) och tillägg för taxebundna avgifter samt eventuella engångsersättningar. Driftöverskottet från fastighetsverksamheten uppgick till 78 mkr (118).

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 fränträddes den 29 mars 2019. Den 1 april 2019 fränträddes koncernens fem fastigheter ägda av dotterbolaget Suburban Properties.

Den 31 december 2019 förvärvades samtliga aktier i systerkoncernen Arnia med 37 fastigheter med ett marknadsvärde på 2 559 mkr. Efter förvärvet, per 31 december 2019, består M2s fastighetsbestånd av 66 fastigheter. Fastighetsbeståndet består huvudsakligen av bostäder och handels- och kontorsfastigheter, med ett marknadsvärde på 5 231 mkr. Efter förvärvet verkar M2 Gruppen framförallt i Stockholm, Gävle, Jönköping och Växjö. Huvudkontoret ligger i Stockholm.

Entreprenad och projektutveckling

Intäkterna från entreprenad-/tjänsteuppdrag uppgick till 3 854 mkr (3 652). Rörelseresultatet uppgick till 136 mkr (171). Resultat efter skatt uppgick till 131 mkr (163), och rörelsemarginalen var 3,5 procent (4,7). Det goda resultatet uppnås trots utmaningar inom Bostad, där ett resultat för helåret på -37 mkr redovisades.

Strategiska fastighetsinvesteringar

Våra strategiska fastighetsinvesteringar, Klövern, Corem, Sagax och Castellum ger oss en stabil löpande direktavkastning om 297 mkr (199), varav 277 mkr (183) utgör utdelning på stamaktier och 19 mkr (16) på preferensaktier. Nettoinvesteringarna i ovan nämnda innehav har under året uppgått till 3 897 mkr varav 447 mkr är hänförliga till förvärvet av Arnia koncernen.

Per 31 december 2019 uppgick marknadsvärdet på M2s innehav i Corem och Klövern till 7 932 mkr, vilket överstiger det redovisade värdet på ”Aktier i intresseföretag” med 1 422 mkr.

Övriga investeringar

Under perioden redovisade M2 Capitals aktiehandel ett resultat på -10 mkr (-121). M2 Capitals aktiehandel är under avveckling.

Obligationslån
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. Under december såldes 100 mkr av bolagets återköpta obligationslån och per den 31 december 2019 uppgick den återköpta delen av obligationslånet till 200 mkr som nettoredovisas mot skulden i enlighet med IFRS 9.

I augusti och oktober emitterade M2 ytterligare icke-säkerställda obligationer om 550 respektive 150 mkr under bolagets obligationslån med slutligt förfall den 25 januari 2022 och ett rambelopp om 1 000 mkr, vilket innebär att ramen nu är helt fylld.

I december och efter balansdagen, i januari 2020, emitterades icke-säkerställda obligationer om 1 000 respektive 600 mkr, inom ett rambelopp om 2 000 mkr. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 325 räntepunkter och har slutligt förfall den 19 december 2022.

I april 2020 har M2 utnyttjat möjligheten att köpa tillbaka ytterligare 110 mkr av totalt 900 mkr utestående i bolagets obligationslån med förfall i juli 2020 till en kurs om 98,20 kr. Per dagen för undertecknade av årsredovisningen uppgår icke-säkerställda obligationslån till totalt 3 500 mkr (varav 310 mkr är återköpta) och totalt rambelopp till 4 000 mkr.

Obligationslånen med slutligt förfall i juli 2020 respektive januari 2022 är noterade på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista. Obligationslånet som förfaller i december 2022 noterades på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista den 14 april 2020.

Obligationslånets samtliga villkor är uppfyllda per 31 december 2019 och per dagen för undertecknade av årsredovisningen. För ytterligare information om obligationslånens villkor se:
https://m2assetmanagement.se/investorrelations/prospekt.html

Övrigt
M2 genomförde den 31 december 2019 ett förvärv av Arnia, ett av Rutger Arnhult helägt bolag. Arnias betydande innehav består av en direktägd fastighetsportfölj samt innehav i Castellum AB, Corem Property Group AB, Klövern AB och AB Sagax. En sammanslagning av M2 och Arnia konsoliderar de strategiska innehaven och förstärker och effektiviserar de direktägda fastighetsinnehaven. Med Arnias låga belåningsgrad och starka soliditet förstärks därutöver soliditeten och den finansiella ställningen ytterligare i M2.

M2 förvärvade samtliga aktier i Arnia genom kontant betalning om 0,2 mkr, jämfört med koncernmässigt redovisat värde på eget kapital i Arnia om 5 829 mkr per 31 december 2019.

Transaktionen utgör en sk common controltransaktion eftersom det är samma part som har ett bestämmande inflytande över de sammanslagna företagen både före och efter transaktionen och detta bestämmande inflytande inte är tillfälligt. Denna typ av koncerninterna transaktioner är explicit undantagna från IFRS 3 Rörelseförvärv, vilket bland annat innebär att förvärvade nettotillgångar inte behöver omvärderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten utan istället kan överföras till redovisade värden.

Företagsledningen har valt att behandla M2s förvärv av Arnia analogt med principerna i IFRS 3 för bestämning av redovisningsmässig förvärvare och därvid kommit fram till att M2 är redovisningsmässig förvärvare av Arnia. Eftersom transaktionen skett inom ramen för common control har företagsledningen valt att låta nettotillgångarna redovisas i M2 till Arnia koncernmässigt redovisade värden. Arnia tillämpar IFRS, varför betydande innehav och tillgångar värderas till verkligt värde.

Förvärvet av Arnia redovisas i M2 per den 31 december 2019 varvid nettotillgångarna redovisas till Arnias koncernmässiga värde vid överlåtelsetidpunkten. Förvärvet av Arnia konsolideras per 31 december 2019 utan någon historik.

I M2 redovisas skillnaden mellan anskaffningsvärdet av aktierna och övertagna koncernmässiga värden på nettotillgångar i Arnia som erhållet aktieägartillskott.

RESULTAT

Periodens resultat uppgick till 4 731 mkr (1 983). Av periodens resultat uppgår orealiserade värdeförändringar på fastigheter och finansiella tillgångar till 328 mkr (288) respektive 2 934 mkr (895).

Hyresintäkter och driftöverskottet från fastighetsrörelsen
Koncernens hyresintäkter för perioden uppgick till 180 mkr (226) 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. Minskningen av hyresintäkterna är en följd av genomförda försäljningar under perioden då fastigheter till ett marknadsvärde om 964 mkr har avyttrats. Rensat för sålda fastigheter uppgår hyresintäkterna för jämförbar period till 172 mkr (172).

Intäkter och resultat från entreprenad/tjänsteuppdrag
Intäkterna från entreprenad-/tjänsteuppdrag uppgick till 3 854 mkr (3 652). Bruttoresultatet uppgick till 336 mkr (345). Entreprenad och projektutvecklingsverksamheten uppvisade under perioden ett resultat efter skatt om 131 mkr (163). Rörelsemarginalen uppgick till 3,5 procent (4,7).

Det goda resultatet uppnås trots utmaningar på bostadsmarknaden, där ett resultat för helåret på -37 mkr redovisades.

Utfallet för året ligger i linje med den fastslagna strategin om en trygg och stabil tillväxt.

Central administration och rörelseresultat
De centrala administrationskostnaderna uppgick till 231 mkr (181) och rörelseresultatet uppgick till 183 mkr (282).

Finansnetto och resultat efter finansiella poster
Finansiella intäkter uppgick till 509 mkr (880), vilket bland annat utgörs av ränteintäkter om 71 mkr (17), utdelningar från M2s aktieportfölj om 198 mkr (107), realisationsresultat vid försäljning av värdepapper om 200 mkr (29) och värdeförändringar på kortfristiga placeringar om 17 mkr (222).

Finansiella kostnader uppgick till 180 mkr (264), vilket bland annat utgörs av räntekostnader om 145 mkr (117) och nettoförlusten från placering av överskottslikviditet om 13 mkr (134).

Resultat efter finansiella poster uppgick till 513 mkr (899).

Resultatandel intresseföretag
Resultatet från andelar i intresseföretag uppgår till 1 119 mkr (610) och utgörs framförallt av andelar av Corems och Klöverns resultat.

Värdeförändringar
– Fastigheter
Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter uppgick under året till 328 mkr (288) medan realiserade värdeförändringar uppgick till 8 mkr (12).

Av de orealiserade värdeförändringarna på fastigheter är 0 mkr (0) hänförligt till de fastigheter som förvärvats under året och 328 mkr (288) till fastigheter som ägdes vid årets ingång.

– Värdepapper
Under året uppgick värdeförändringar på finansiella tillgångar till 2 917 mkr (167), varav 2 962 mkr (51) är hänförliga till strategiska fastighetsinvesteringar.

KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick vid periodens utgång till -597 mkr (-282). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -2 914 mkr (316) under året och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 3 562 mkr (265). Likvida medel vid årets utgång uppgick till 750 mkr (699). Den 31 december 2019 hade M2 räntebärande skulder uppgående till 9 145 mkr (4 656). Under räkenskapsåret har M2 investerat 0 mkr (0) i fastigheter genom förvärv och 50 mkr (42) 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 34,6 procent (38,6). 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 2019 till 19 572 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 5 och not 29.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

I januari 2020 emitterades icke-säkerställda obligationer om ytterligare 600 mkr, inom ramen för det befintliga obligationslånet med slutligt förfall den 19 december 2022, ett rambelopp om 2 000 mkr och en rörlig ränta om Stibor 3m +325 räntepunkter. Emissionerna gjordes till en marginal på ca 3,20 – 3,25 % fram till slutligt förfall. Därmed uppgår icke säkerställda obligationslån till totalt 3 500 mkr (varav 200 mkr är återköpta) och totalt rambelopp till 4 000 mkr.

Covid-19 pandemin har under våren 2020 påverkat ekonomier i hela världen och även i Sverige finns en stor påverkan med företag som tappat en stor del av sina intäkter. Vi har också haft en stor påverkan på de finansiella marknaderna i världen och i Sverige med en kraftig nedgång på aktiebörser. Situationen förändras snabbt och det är svårt att bedöma vilka långsiktiga effekter detta kommer att få på ekonomin i världen och i Sverige.

Utbrottet av covid-19 har primärt haft en väsentlig påverkan på marknadsvärdet av bolagets och koncernens noterade värdepapper där marknadsvärdet tom 31 mars minskat med ca 3 275 mkr. Även om nedgången är väsentlig så innebär värdenedgången dock att marknadsvärdet per 31 mars i allt väsentligt motsvarar det marknadsvärde som fanns vid ingången av 2019 och att nedgången motsvarar den positiva värdeförändring som redovisades under 2019. Styrelsen bedömer vidare att utbrottet kan komma att framöver få viss påverkan på fastighetsrörelsen då vi har ett mindre antal hyresgäster inom områden som påverkats kraftigt och inom entreprenadrörelsen då det beroende på hur länge utbrottet pågår kan komma att påverka leveranser av material m.m. och därmed upparbetningen i pågående projekt.

Förutom vad avser den ovan beskrivna värdenedgången på bolagets och koncernens noterade värdepapper har dock effekterna i såväl fastighetsrörelsen som entreprenadrörelsen varit begränsade under det första kvartalet 2020.

Det är i nuläget inte möjligt för styrelsen att i detalj kunna bedöma den framtida påverkan covid-19 kan få på bolagets och koncernens verksamheter men styrelsen och ledningen i de olika bolagen följer aktivt utvecklingen för att vidta åtgärder för att hantera och minimera effekterna.

Styrelsens uppfattning är dock att bolagets och koncernens finansiella ställning är fortsatt god även beaktat värdenedgången på noterade värdepapper. Koncernens intäkter under perioden januari-mars 2020 uppgick till 978 mkr och periodens resultat till -3 554 mkr. Koncernens eget kapital per 2020-03-31 uppgick till 13 831 mkr och soliditeten till 52,0 %.

FRAMTIDA UTVECKLING

Efter genomförandet av M2s förvärv av Arnia kan koncernen uppvisa en väsentligt starkare soliditet som per årsskiftet uppgick till 62 procent. Dessutom kommer förvärvet att ge en förbättrad effektivitet och en ökad visibilitet. I samband med vårt offentliggörande av konsolideringen i slutet av förra året lyckades vi framgångsrikt emittera 1 000 mkr. De ytterligare emissionerna i januari 2020 om 600 mkr visar på ett tydligt fortsatt stöd från investerarna.

För M2s entreprenadverksamhet ser förutsättningarna väldigt goda ut för en fortsatt stark utveckling 2020. Wästbygg hade ett starkt avslut på 2019 och ser positivt på framtiden samtidigt som de ser utmaningar kopplade till covid-19-utbrottet.

De strategiska innehaven som M2 har påverkats i stor utsträckning av covid-19 då Sagax och Castellum redovisas till marknadsvärde, det är därför svårt att uttala sig om hur det segmentet i framtiden kommer påverkas. Samtliga innehav ser vi dock som stabila investeringar och långsiktigt ser vi positivt på innehavens framtida värde.

För de direktägda fastighetsinnehaven kan covid-19 utbrottet få en fördröjd effekt om många hyresgäster måste avveckla sin verksamhet på grund av minskad omsättning till följd av en minskning i efterfrågan.

NYCKELTAL KONCERNEN	2019	2018	2017	2016	2015
Hyresintäkter (mkr)	180	226	216	200	160
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag (mkr)	3 854	3 652	2 838	2 331	1 873
Rörelseresultat (mkr)	183	282	177	71	179
Resultat efter finansiella poster (mkr)	513	899	408	182	239
Resultat före skatt (mkr)	4 885	1 975	1 087	696	1 010
Årets resultat (mkr)	4 731	1 983	1 251	637	798
Eget kapital (mkr)	17 394	6 889	4 968	3 793	3 193
Justerat eget kapital (mkr)	20 260	7 790	5 696	4 454	3 770
Balansomslutning (mkr)	29 823	13 957	11 116	7 841	6 174
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,6	4,7	4,2	3,2	4,2
Belåningsgrad (%)	negativ	negativ	negativ	negativ	negativ
Belåningsgrad fastigheter (%)	34,6	38,6	43,2	51,3	56,7
Soliditet (%)	58,3	49,4	44,7	48,4	51,7
Justerad soliditet (%)	62,1	53,8	50,1	54,7	58,2
Avkastning på eget kapital (%)	152,5	38,7	31,0	18,8	33,0
Avkastning på totalt kapital (%)	23,1	17,9	8,8	9,1	11,0

NYCKELTAL MODERBOLAGET	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (mkr)	3	4	3	2	2
Rörelseresultat (mkr)	-15	-11	-10	-7	-6
Resultat efter finansiella poster (mkr)	520	84	93	-11	39
Eget kapital (mkr)	1 550	1 267	1 228	1 170	1 214
Balansomslutning (mkr)	9 879	4 705	4 839	2 110	2 204
Soliditet (%)	15,9	26,9	28,2	55,9	55,5

För definitioner av nyckeltal se not 43.

MODERBOLAGET

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

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Moderbolaget
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	1 169 436 786
Årets resultat	327 881 506
	1 497 318 292
till aktieägarna utdelas, 175 SEK per aktie	17 500 000
i ny räkning balanseras	1 479 818 292
	1 497 318 292

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 andra 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 2019 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 beslutanderätt i bolaget utövas på bolagsstämman, som 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 2018 hölls i Stockholm den 31 maj 2019. Kommande årsstämma avses avhållas i Stockholm den 14 maj 2020.

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 avseende 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 årsstämman för ett år i taget. Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande eller entledigande av styrelseledamöter. Vid årsstämman 2019 omvaldes Rutger Arnhult, Patrik Tillman, Johan Sjö och Mia Arnhult till ledamöter. Rutger Arnhult omvaldes som styrelsens ordförande. Styrelseledamoten Mia Arnhult är anställd av bolaget. Inga övriga ledamöter är anställd eller har anställningsliknande förhållande till koncernen eller något dotterbolag. För närmare presentation av M2s styrelse och dess bedömda beroendeställning i förhållande till bolaget och aktieägarna framgår på sidan 73.

Under 2019 har styrelsen haft 5 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 2019 utan hela styrelsen, med undantag för vd, har agerat i denna fråga.

REVISORER

Vid årsstämman 2019, för tiden intill årsstämman 2020, valdes Grant Thornton Sweden AB med huvudansvarig Mikael Östblom som revisor för bolaget. 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 2019 beslöt att arvode till revisor ska utgå enligt godkänd räkning. Arvode för revisionsuppdrag uppgick under 2019 till 2 869 tkr (2 739). Arvoden avseende andra uppdrag har uppgått till 1 026 tkr (676).

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH KONCERNLEDNING

Bolagsstrukturen i M2 består av moderbolaget M2 Asset Management AB (publ) med dotterbolag, se sida 66, not 36. Under 2019 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 2019 även ekonomichef och 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 2019 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 2019 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 2020 är huvudsakligen oförändrade jämfört med föregående år. För ytterligare information se not 8.

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, firmatecknings- 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	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Hyresintäkter	6	180	226
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag		3 854	3 652
Fastighetskostnader	7	-102	-108
Kostnader produktion entreprenad	6, 7	-3 518	-3 307
Bruttoresultat		**415**	**463**
Central administration	7, 8	-231	-181
Rörelseresultat		**183**	**282**
Finansiella intäkter	11	509	880
Finansiella kostnader	12	-180	-264
Resultat efter finansiella poster		**513**	**899**
Resultatandel intresseföretag		1 119	610
Värdeförändring fastigheter	16	336	300
Värdeförändring finansiella tillgångar		2 917	167
Resultat före skatt		**4 885**	**1 975**
Skatt	13	-154	8
ÅRETS RESULTAT		**4 731**	**1 983**
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		4 703	1 960
Innehav utan bestämmande inflytande		28	23
Årets resultat		**4 731**	**1 983**
Resultat per aktie, kr		47 308	19 835

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	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	14	229	229
Övriga immateriella anläggningstillgångar	15	6	7
Förvaltningsfastigheter	16	5 231	3 234
Nyttjanderättstillgångar	17	54	10
Andelar i intresseföretag	18	6 521	2 948
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	13 564	4 978
Andra långfristiga tillgångar	20	1 058	331
Summa anläggningstillgångar		**26 663**	**11 738**
Omsättningstillgångar			
Upparbetat ej fakturerat	21	148	343
Kundfordringar	22	375	271
Skattefordran		41	53
Övriga fordringar		937	660
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		131	38
Kortfristiga placeringar	23	778	155
Likvida medel	24	750	699
Summa omsättningstillgångar		**3 160**	**2 219**
SUMMA TILLGÅNGAR		**29 823**	**13 957**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		10	10
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		17 302	6 816
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**17 312**	**6 826**
Innehav utan bestämmande inflytande		83	64
Summa eget kapital		**17 394**	**6 889**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	25	1 262	380
Övriga avsättningar	26	37	26
Räntebärande skulder	27	4 372	2 501
Derivat		60	0
Övriga långfristiga skulder		193	192
Summa långfristiga skulder		**5 925**	**3 098**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	27	4 773	2 155
Leverantörsskulder		517	553
Skatteskulder		68	28
Övriga kortfristiga skulder		967	1 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	179	147
Summa kortfristiga skulder		**6 504**	**3 969**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**29 823**	**13 957**

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

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Aktie-kapital	Balanserade vinstmedel inkl. periodens resultat	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2018	**10**	**4 906**	**4 916**	**52**	**4 968**
Utdelning		-50	-50		-50
Övrig justering			0	-12	-12
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande			0		0
Årets resultat		1 960	1 960	23	1 983
Utgående eget kapital 31 december 2018	**10**	**6 816**	**6 826**	**64**	**6 889**
Ingående eget kapital 1 januari 2019	**10**	**6 816**	**6 826**	**64**	**6 889**
Erhållet aktieägartillskott[1]		5 828	5 828		5 828
Utdelning		-45	-45	-9	-54
Periodens resultat		4 703	4 703	28	4 731
Utgående eget kapital 31 december 2019	**10**	**17 302**	**17 312**	**83**	**17 394**

[1] Erhållet aktieägartillskott utgörs av skillnaden mellan anskaffningsvärdet av aktierna och övertagna koncernmässiga värden på nettotillgångar i Arnia, se vidare not 3.

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	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat		183	282
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm			
Av- och nedskrivningar		22	4
Förändring av avsättningar		12	8
		217	**294**
Erhållen ränta		2	10
Betald ränta		-123	-102
Betald inkomstskatt		1	-18
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**96**	**185**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-344	-241
Förändring av rörelseskulder		189	559
Förändring av kortfristiga placeringar		-538	-785
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-597**	**-282**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella tillgångar		-4	-1
Investeringar i fastigheter		-50	-42
Försäljning av fastigheter		962	59
Förvärv av maskiner och inventarier		-6	-4
Förvärv av dotterföretag	39	160	-16
Försäljning av dotterföretag		0	10
Erhållen utdelning		323	215
Försäljning av intresseföretag		0	236
Förvärv av finansiella tillgångar		-4 533	-148
Försäljning av finansiella tillgångar		1 059	5
Förändring av långfristiga fordringar		-825	3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-2 914**	**316**
Finansieringsverksamheten	**40**		
Utbetald utdelning		-52	-29
Upptagna räntebärande skulder		4 350	360
Amortering av räntebärande skulder		-876	-66
Amortering av övriga långfristiga skulder		140	-1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**3 562**	**265**
Årets kassaflöde		**51**	**299**
Likvida medel vid årets början		**699**	**399**
Likvida medel vid årets slut	24	**750**	**699**

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Intäkter	6	3	4
Fastighetskostnader	7	-2	-2
Bruttoresultat		**1**	**2**
Central administration	7, 8	-16	-13
Rörelseresultat		**-15**	**-11**
Resultat från andelar i koncernföretag	10	227	41
Resultat från andelar i intresseföretag	33	58	41
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	368	112
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-117	-100
Resultat efter finansiella poster		**520**	**84**
Bokslutsdispositioner	34	-174	6
Resultat före skatt		**346**	**90**
Skatt på årets resultat	13	-19	-1
ÅRETS RESULTAT		**328**	**90**

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	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	35	9	9
Pågående fastighetsarbeten		5	3
Summa materiella anläggningstillgångar		**14**	**13**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	36	610	653
Fordringar hos koncernföretag		824	636
Andelar i intresseföretag	18	319	319
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	5 936	2 135
Andra långfristiga fordringar	37	1 053	225
Summa finansiella anläggningstillgångar		**8 742**	**3 969**
Summa anläggningstillgångar		**8 756**	**3 982**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		0	264
Skattefordran		0	8
Övriga fordringar		291	281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62	6
Summa kortfristiga fordringar		**353**	**559**
Övriga kortfristiga placeringar	23	656	57
Summa kortfristiga placeringar		**656**	**57**
Kassa och bank	**24**	**114**	**108**
Summa omsättningstillgångar		**1 123**	**723**
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 879**	**4 705**

Belopp i mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
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		1 169	1 125
Årets resultat		328	90
Summa fritt eget kapital		**1 497**	**1 214**
Summa eget kapital		**1 550**	**1 267**
Obeskattade reserver	**38**	**29**	**0**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	25	14	14
Summa avsättningar		**14**	**14**
Långfristiga skulder	28		
Skulder till kreditinstitut		999	641
Skulder till koncernföretag		348	272
Skulder till intresseföretag		2	2
Övriga långfristiga skulder		2 168	1 068
Summa långfristiga skulder		**3 516**	**1 983**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 343	1 044
Leverantörsskulder		1	2
Skulder till koncernföretag		1 087	0
Skatteskulder		8	0
Övriga kortfristiga skulder		1 307	385
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	25	11
Summa kortfristiga skulder		**4 771**	**1 442**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 879**	**4 705**

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 2018	**10**	**41**	**2**	**1 175**	**1 227**
Utdelning				-50	-50
Årets resultat				90	90
Utgående eget kapital 31 december 2018	**10**	**41**	**2**	**1 215**	**1 267**
Ingående eget kapital 1 januari 2019	**10**	**41**	**2**	**1 215**	**1 267**
Utdelning				-45	-45
Periodens resultat				328	328
Utgående eget kapital 31 december 2019	**10**	**41**	**2**	**1 497**	**1 550**

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	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-15	-11
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm			
Av- och nedskrivningar		0	0
		-15	-11
Erhållen ränta		171	21
Betald ränta		-103	-66
Betald inkomstskatt		-3	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**50**	**-56**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		251	-116
Förändring av rörelseskulder		2 008	173
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**2 309**	**1**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter		-2	-2
Förvärv av dotterföretag	39	-12	0
Försäljning av dotterföretag		0	59
Erhållen utdelning		66	116
Förvärv av intresseföretag		0	0
Försäljning av intresseföretag		0	236
Förvärv av långfristiga värdepappersinnehav		-4 062	-76
Försäljning av långfristiga värdepappersinnehav		392	0
Ökning av kortfristiga placeringar		-586	-469
Minskning av kortfristiga placeringar		0	0
Ökning av långfristiga fordringar		-827	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-5 031**	**-136**
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-45	-29
Upptagna räntebärande skulder		2 757	145
Förändring långfristiga mellanhavanden koncern		16	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**2 728**	**116**
Årets kassaflöde		**6**	**-19**
Likvida medel vid årets början		**108**	**127**
Likvida medel vid årets slut		**114**	**108**

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 ca 1 900 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 36.

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 28 april 2020 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 14 maj 2020.

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 2019 och senare

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

IFRS 16 Leasingavtal: IFRS 16 är fastställd av EU och ersätter IAS 17 och tre tillhörande tolkningar. Rekommendationen är den nya redovisningsstandarden för leasingkontrakt och den största påverkan är relaterad till redovisningen för leasetagare såtillvida att leasingkontrakt redovisas i balansräkningen. För dotterbolaget Wästbygg Gruppen innebär det en förändrad redovisning av hyreskontrakt avseende lokaler, tjänstebilar och andra leasingobjekt. Implementeringen av den nya leasingstandarden medför ökade tillgångar och räntebärande skulder i balansräkningen, vilket därigenom påverkar den finansiella nettoställningen. Leasingkontrakten, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp, redovisas under materiella anläggningstillgångar i balansräkningen. Skyldigheten att betala leasingavgifter redovisas som en långfristig eller kortfristig finansiell skuld beroende på avtalets längd. IFRS 16 har också en positiv påverkan på rörelseresultatet i resultaträkningen baserat på att en del av leasingkostnaderna redovisas som en räntekostnad inom finansnettot. I kassaflödesanalysen fördelas leasingbetalningarna mellan erlagda räntor inom det operativa kassaflödet och amortering av leasingskulder inom finansieringsverksamheten. Det innebär således en positiv effekt på det operativa kassaflödet. IFRS 16 tillämpas retroaktivt utan omräkning av jämförelsetal. Således har den ingående balansen för 2019 räknats om i enlighet med den nya standarden. För leasingavtal som tidigare klassificerats som operationella leasingavtal redovisas en leasingskuld till nuvärdet av framtida leasingbetalningar, uppgående till 52 mkr per 1 januari 2019. Tillgången redovisas till något lägre belopp än leasingskulden eftersom IFRS 16 tillämpas retroaktivt innebärande att den ackumulerade övergångseffekten vid initial tillämpning minskar eget kapital med 2 mkr. Avstämning mellan den totala förpliktelsen för operationella leasingavtal per 2018-12-31 och den leasingskuld som redovisas per 2019-01-01:

	Mkr
Operationella leasingavtal per 2018-12-31 enligt not 6 i årsredovisningen	39
Diskonterat enligt koncernens marginella låneränta på 3,25%	3
Tillägg för finansiella leasingskulder per 2018-12-31	-
Avdrag för korttidsleasar som kostnadsförts linjärt	-
Minskat med avtal omklassificerat till servicearrangemang	-
Tillägg/avdrag för justeringar som ett resultat av ändrad behandling av förlängnings- och uppsägningsoptioner	16
Redovisad leasingskuld per 2019-01-01	**52**

Andra uttalanden

Övriga förändrade IFRS-standarder som tillämpas från 2019 har ingen eller liten påverkan på M2-gruppens finansiella rapportering.

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 resultaträkningen. Resultat och övrigt totalresultat för dotterföretag som förvärvats eller avyttrats under året redovisas från det datum förvärvet alternativt avyttringen träder i kraft, enligt vad som är tillämpligt. Koncernen hänför totalresultatet för dotterföretagen till moderföretagets ägare och innehav utan bestämmande inflytande baserat på deras respektive ägarandelar.

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

Intäktsredovisning sker i resultaträkningen när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget och dessa fördelar kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Hyresintäkter periodiseras linjärt över hyresperioden. Koncernen har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra. Förskottshyror

redovisas som förutbetalda intäkter. Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på tillträdesdagen om inte risker och förmåner förknippade med fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Ränteintäkter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

ENTREPRENADUPPDRAG

I entreprenaduppdrag redovisas intäkterna över tid, då kunden erhåller och förbrukar samtidigt de fördelar som tillhandahålls genom att leverantören, Wästbygg, skapar eller förbättrar en tillgång som kunden kontrollerar. 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 att intäkter redovisas över tid, 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.

Avtalsändringar

Under ett byggprojekts gång är det relativt vanligt med avvikelser jämfört med vad som ursprungligen avtalats om mellan beställare och entreprenör. En viktig del i dotterbolaget Wästbyggs kundfokus är att löpande föra en dialog med beställaren om möjligheter och problem som kan förutses i byggprojektet. Därutöver finns avvikelser som kommer till kännedom först när de uppstår. Alla förändringar och händelser noteras i arbetsplatsens dagbok som avvikelse. Avvikelserapportering sker till beställaren så snart som möjligt, antingen på nästkommande byggmöte eller via e-post med tillhörande underlag. Avvikelser kan även initieras från beställaren. Identifierade avvikelser kan medföra både tillkommande och avgående kostnader. När båda parterna är överens om avvikelsen och dess konsekvenser sker en avtalsändring. Vid omfattande tillägg av material, varor eller tjänster, med ett ersättningsbelopp som återspeglar dotterbolaget Wästbyggs fristående försäljningspris för motsvarande varor och tjänster, redovisas avtalsändringen som ett separat avtal. Om parterna inte har godkänt en avtalsändring ska företaget fortsätta att tillämpa det befintliga avtalet till dess att parterna kommit överens om det fortsatta förfarandet. Ändrings- och tilläggsbeställningar av ett kontrakt som inte ännu är godkända av kund medför ingen ökning av transaktionspriset i projektets beräknade resultat vid färdigställande. I avtalstillgångar och avtalsskulder redovisas nettot av upparbetade intäkter och fakturerade belopp per projekt. Förskottsfakturering sker ofta i byggverksamheten enligt avtal. När fakturering skett redovisas en kundfordran.

Projektutveckling

Denna affärsmodell innebär att åtagandet mot kund (”tagaren”) är att leverera ett investeringsobjekt i form av en kommersiell fastighet oftast med hyresgäster (”brukare”). Ofta övergår äganderätten av mark före påbörjad byggnation varför detta redovisas som ett separat prestationsåtaganden skiljt från entreprenaduppdraget. I samband med att mark överlåts realiseras också utvecklingsarbete eftersom dessa inte kunnat redovisas tidigare då bolaget i normalfallet inte haft en kund så tidigt i projektutvecklingsprocessen. Intäkter avseende mark och utveckling redovisas vid en viss tidpunkt.

Intäkter avseende projektutveckling i form av entreprenaduppdrag (separat prestationsåtagande) avräknas successivt i resultaträkningen (över tid). Detta enligt IFRS 15 från kontraktstillfället till koncernens åtagande till tredje man har upphört. En bostadsrättsförening ses som en självständig juridisk person och försäljningen av mark och uppförandet av fastigheten sker enligt avtal med föreningen som motpart.

Vid såväl försäljning av fastighet till en bostadsrättsförening som vid fastighetsförsäljning med upplägg enligt Forward funding eller Forward commitment redovisas intäkterna över tid. I alla tre fallen kontrolleras projektet av den externa köparen (bostadsrättsförening eller fastighetsägande företag) från och med att avtal tecknas. Den successiva vinstavräkningen harmonierar med byggprojektets fortskridande och dess färdigställandegrad samtidigt som värdet i det överlåtna bolaget och värdet på aktierna/ andelarna i detsamma ökar i motsvarande takt. Eftersom de berörda Wästbyggbolagens åtaganden sker över tid, ska också intäkten redovisas över tid.

Forward Funding

Forward funding innebär att köparen övertar äganderätten till aktierna i det fastighetsägande bolaget i samband med ingåendet av aktieöverlåtelseavtalet. Affärsmodellen innebär att åtagandet mot kund (”tagaren”) är att leverera ett investeringsobjekt i form av en kommersiell fastighet oftast med hyresgäster (”brukare”). Ofta övergår äganderätten av mark före påbörjad byggnation varför detta redovisas som ett separat prestationsåtaganden skiljt från entreprenaduppdraget.

Forward Commitment

Forward commitment innebär att köparen i samband ingående av aktieöverlåtelseavtalet oåterkalleligt förbundit sig att överta den formella äganderätten till aktierna i det fastighetsägande bolaget vid färdigställandet. Affärsmodellen innebär att åtagandet mot kund (”tagaren”) är att leverera ett distinkt investeringsobjekt i form av en kommersiell fastighet till en i avtalet överenskommen totalintäkt. Investeringsobjektet kontrolleras av kunden från och med det att bindande avtal (”kundkontrakt”) tecknats och kunden är den som erhåller samtliga ekonomiska fördelar av och som bär samtliga ekonomiska risker av investeringsobjektet. Den totala intäkt koncernen erhåller är på förhand bestämd och påverkas inte av hur värdet av investeringsobjektet utvecklas fram till färdigställande. Sammanfattningsvis så innebär dotterbolaget Wästbyggs prestation (entreprenaduppdrag) att det byggs en fastighet över vilken kunden har kontroll via avtal.

Dotterbolaget Wästbygg har kontroll över entreprenaduppdraget som sådant, dvs som ett normalt entreprenaduppdrag, men inte över fastigheten under varken byggperiod eller efter slutförande. Då koncernens prestationsåtaganden i dessa fall sker över tid redovisas intäkten över tid.

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 8. 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

Enligt vad som framgår av Not 6 så har koncernen tillämpat den modifierade retroaktiva metoden för övergång till IFRS 16 varför jämförelsetalen inte har räknats om. Detta betyder således att jämförelsetalen för 2018 redovisas enligt IAS 17 och IFRIC 4.

Redovisningsprincip tillämplig från och med 2019-01-01
Koncernen som leasetagare
För alla avtal som ingicks 2019-01-01 och senare bedömer koncernen om avtalet är ett leasingavtal eller innehåller ett leasingavtal. Ett leasingavtal definieras som ”ett avtal, eller det av avtal, som överlåter nyttjanderätt för en tillgång (den underliggande tillgången) för en viss tid i utbyte mot ersättning”. För att tillämpa denna definition bedömer koncernen huruvida avtalet uppfyller kraven i tre utvärderingar som är huruvida:

- Avtalet innehåller en identifierad tillgång som antingen är specifikt identifierad i avtalet eller implicit specificerad genom att vara identifierad vid det tillfället då tillgången har gjorts tillgänglig för koncernen.
- Koncernen har rätt till väsentligen alla de ekonomiska fördelar som uppkommer genom användning av den identifierade tillgången under hela upplåtelsetiden med beaktande av koncernens rättigheter inom avtalets definierade tillämpningsområde.
- Koncernen har rätt att styra användningen av den identifierade tillgången under hela upplåtelsetiden. Koncernen bedömer huruvida den innehar rätten att styra ”hur och för vilket ändamål” tillgången ska användas under hela upplåtelsetiden.

Värdering och redovisning av leasingavtal som leasetagare
Vid leasingavtalets början redovisar koncernen en nyttjanderätt och en leasingskuld i koncernens balansräkning. Nyttjanderätten värderas till anskaffningsvärde, vilket omfattar den summa som leasingskulden ursprungligen värderas till, eventuella initiala direkta utgifter som koncernen åsamkats, en uppskattning av koncernens utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången vid leasingperiodens slut samt eventuella leasingavgifter som betalats före leasingavtalets början (minskat med eventuella förmåner som mottagits). Koncernen skriver av nyttjanderätten linjärt från och med leasingavtalets början till och med den tidigaste tidpunkten av nyttjanderättens nyttjandeperiod och leasingavtalet slut. Koncernen gör också en bedömning av ett eventuellt nedskrivningsbehov av nyttjanderätten när indikation på värdenedgång finns. Vid leasingavtalets början värderar koncernen leasingskulden till nuvärdet av de leasingavgifter som inte betalats vid denna tidpunkt. Leasingavgifterna diskonteras med användning av leasingavtalets implicita ränta om denna räntesats lätt kan fastställas eller koncernens marginella låneränta. Leasingavgifter som inkluderas i värderingen av leasingskulden inkluderar fasta avgifter (inklusive de till sin substans fasta avgifterna), variabla leasingavgifter som baseras på ett index eller pris, belopp som förväntas betalas ut av koncernen enligt restvärdesgarantier samt betalningar enligt optioner som koncernen är rimligt säker på kommer att utnyttjas. Efter inledningsdatumet minskas skulden med betalningar och ökas med räntan. Skulden omvärderas för att återspegla en eventuell ny bedömning eller ändring eller om det blir ändringar i de till sin substans fasta avgifterna. När leasingskulden omvärderas ska motsvarande justering göras avseende nyttjanderätten eller i resultatet om nyttjanderätten redan har åsatts värde noll. Koncernen har valt att redovisa korttidsleaseavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde genom att utnyttja den praktiska lösningen som återfinns i IFRS 16. I stället för att redovisa en nyttjanderätt och en leasingskuld kostnadsförs leasingavgifter avseende dessa leasingavtal linjärt över leasingperioden. Nyttjanderätter har i koncernens balansräkning inkluderats i posten Materiella anläggningstillgångar, Inventarier, verktyg och installationer, medan leasingskulden inkluderats i posten Övriga långfristiga skulder samt Kortfristiga icke räntebärande skulder, Övriga skulder.

Redovisningsprinciper tillämpliga före 2019-01-01
Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av ett objekt i allt väsentligt överförs från leasinggivaren till leasingtagaren. De leasingavtal som inte är finansiella klassificeras som operationella.

Finansiell leasing
Tillgångar som hyrs enligt finansiella leasingavtal aktiveras i koncernens balansräkning från och med att avtal ingåtts och tillgången har levererats. Motsvarande förpliktelse redovisas som en lång- och kortfristig skuld.

Operationell leasing
Operationell leasing redovisas i resultaträkningen. Leasingavgiften fördelas med utgångspunkt från utnyttjandet, vilket kan skilja sig från erlagd leasingavgift under innevarande år. För uppgifter om leasing, se not 6. Samtliga leasingavtal redovisas enligt reglerna för operationell leasing.

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 16.

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 Wästbygg ställningstagandet 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 samt Logistik och industri. 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. Vår bedömning är att bostadsrättsföreningarna är fristående från Wästbygg Gruppens verksamhet, och därmed inte ska konsolideras, eftersom:

- Majoriteten av ledamöterna i styrelserna är externa i enlighet med föreningarnas stadgar där alla styrelsebeslut tas i majoritetsbeslut En representant från Wästbygg Projektutveckling AB ingår av praktiska skäl i styrelsen och ansvarar för informationsutbyte mellan föreningen och Wästbygg.

- 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 aktuell 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. Om Wästbygg hade bedömt att bostadsrättsföreningarna inte är fristående från koncernen skulle intäkterna från respektive projekt ha redovisats vid tidpunkten för bostadsköparnas tillträde. 2019 års bokslut skulle då ha påverkats av fyra projekt, vilket hade fått till följd att intäkterna i stället hade uppgått till 3 843 mkr (3 854 enligt bokslutet) och rörelseresultatet till 209 mkr (183 enligt bokslut). Eget kapital hade uppgått till 17 373 mkr (17 394 enligt bokslutet). Bedömningen är att det finns utnyttjade byggnadskreditiv som per den 31 december 2019 uppgick till omkring 150 mkr för Wästbyggs pågående entreprenaduppdrag.

Jämförelse konsolidering		Bostadsrättsföreningar bedöms vara fristående, det vill säga enligt årsredovisningen	Bostadsrättsföreningar bedöms ej vara fristående
2019	Intäkter	3 854	3 843
	Rörelseresultat	183	209
	Eget kapital	17 394	17 373
2018	Intäkter	3 652	3 689
	Rörelseresultat	282	295
	Eget kapital	6 889	5 998

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 25.

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.

Förvärvet av Arnia klassificerade som en common controltransaktion då det är samma part som har ett bestämmande inflytande över de sammanslagna företagen både före och efter transaktionen och detta bestämmande inflytande inte är tillfälligt. Denna typ av koncerninterna transaktioner är explicit undantagna från IFRS 3 Rörelseförvärv, vilket bland annat innebär att förvärvade nettotillgångar inte behöver omvärderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten utan istället kan överföras till redovisade värden. Se vidare not 3 för mer information avseende förvärvet.

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 14.

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: FÖRVÄRV AV ARNIA

M2 genomförde den 31 december 2019 ett förvärv av Arnia, ett av Rutger Arnhult helägt bolag. Arnias betydande innehav består av en direktägd fastighetsportfölj samt innehav i Castellum AB,

Corem Property Group AB, Klövern AB och AB Sagax. En sammanslagning av M2 och Arnia konsoliderar de strategiska innehaven och förstärker och effektiviserar de direktägda fastighetsinnehaven. Med Arnias låga belåningsgrad och starka soliditet förstärks därutöver soliditeten och den finansiella ställningen ytterligare i M2.

M2 förvärvade samtliga aktier i Arnia genom kontant betalning om 0,2 mkr, jämfört med koncernmässigt redovisat värde på eget kapital i Arnia om 5 829 mkr per 31 december 2019.

Transaktionen utgör en så kallad common controltransaktion eftersom det är samma part som har ett bestämmande inflytande över de sammanslagna företagen både före och efter transaktionen och detta bestämmande inflytande inte är tillfälligt. Denna typ av koncerninterna transaktioner är explicit undantagna från IFRS 3 Rörelseförvärv, vilket bland annat innebär att förvärvade nettotillgångar inte behöver omvärderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten utan istället kan överföras till redovisade värden.

Företagsledningen har valt att behandla M2's förvärv av Arnia analogt med principerna i IFRS 3 för bestämning av redovisningsmässig förvärvare och därvid kommit fram till att M2 är redovisningsmässig förvärvare av Arnia. Eftersom transaktionen skett inom ramen för common control har företagsledningen valt att låta nettotillgångarna redovisas i M2 till Arnia koncernmässigt redovisade värden. Arnia tillämpar IFRS, varför betydande innehav och tillgångar värderas till verkligt värde.

Förvärvet av Arnia redovisas i M2 per den 31 december 2019 varvid nettotillgångarna redovisas till Arnias koncernmässiga värde vid överlåtelsetidpunkten. Förvärvet av Arnia konsolideras per 31 december 2019 utan någon historik.

I M2 redovisas skillnaden mellan anskaffningsvärdet av aktierna och övertagna koncernmässiga värden på nettotillgångar i Arnia som erhållet aktieägartillskott.

Se tabell till höger för mer information avseende förvärvet.

Verkligt värde av överförd ersättning	**Belopp i mkr**
Belopp som reglerats kontant	0
Summa	**0**
Redovisade belopp på identifierbara nettotillgångar	
Förvaltningsfastigheter	2 559
Andelar i intresseföretag	2 572
Långfristiga värdepappersinnehav	2 060
Andra långfristiga tillgångar	238
Summa anläggningstillgångar	**7 429**
Kortfristiga placeringar	2
Kundfordringar och andra fordringar	617
Likvida medel	181
Summa omsättningstillgångar	**800**
Skulder till kreditinstitut	934
Övriga långfristiga skulder inkl derivat	280
Uppskjutna skatteskulder	791
Summa långfristiga skulder	**2 005**
Skulder till kreditinstitut	146
Leverantörsskulder och andra skulder	250
Summa kortfristiga skulder	**396**
Identifierbara nettotillgångar	**5 828**
Erhållet aktieägartillskott	**5 828**
Överförd kontant ersättning i likvida medel	0
Förvärvade likvida medel	-181
Nettokassaflöde vid förvärv	**-181**
Förvärvskostnader som kostnadsförts i resultatet	**0**

NOT 4: 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	2019	2018
Intäkter		
Direktägda fastigheter	180	226
Entreprenad och projektutveckling	3 854	3 652
Summa	**4 034**	**3 878**
Rörelseresultat		
Direktägda fastigheter	47	111
Entreprenad och projektutveckling	136	171
Summa	**183**	**282**

Koncernens övriga verksamheter följs inte upp på denna nivå. För information om strategiska placeringar och övriga verksamheter, se sidorna 4 och 26.

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

Koncern	2019	2018
Tillgångar		
Direktägda fastigheter	5 231	3 234
Entreprenad och projektutveckling	1 893	1 599
Strategiska fastighetsinvesteringar	19 206	7 927
Övrigt/ofördelat	3 494	1 197
Summa	**29 824**	**13 957**

NOT 5: 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 ränterisker. 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 0,1 procent av totala hyresintäkter 2019.

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) M2 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 6: LEASINGAVTAL

LEASINGAVTAL DÄR M2 ÄR LEASETAGARE

Koncernen leasar kontorslokaler, kontorsinventarier samt fordon. Med undantag för korttidsleaseavtal och för leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde redovisas en nyttjanderätt, se not 17 Nyttjanderättstillgångar, och en leasingskuld, se not 27 Räntebärande skulder i koncernens balansräkning.

I allmänhet är leasingavtalen begränsade så att endast koncernen kan nyttja tillgången. Leasingavtalen är tidsbestämda och kan endast sägas upp i förväg mot en väsentlig uppsägningsavgift. Vissa leasingavtal innehåller en option att köpa den underliggande tillgången vid slutet av leasingperioden eller möjlighet till förlängning av leasingperioden. Koncernen får inte sälja eller ställa den underliggande tillgången som säkerhet. Koncernen måste hålla den hyrda byggnaden för kontor i gott skick och återställa till dess ursprungliga skick vid slutet av leasingperioden. Vidare måste koncernen försäkra de leasade tillgångarna och betala kostnader för underhåll för dessa i enlighet med hyresavtalen.

Återstående snittid avseende hyresavtal på de kontor vi sitter (per balansdagen 7 stycken) är 3,5 år och för fordon 1,5 år.

Leasingskulden garanteras genom att den underliggande tillgången ställts som säkerhet för skulden. Framtida minimileaseavgifter är ej av väsentligt belopp.

Leasingavtal som inte redovisas som skuld

Koncernen har valt att inte redovisa en leasingskuld avseende korttidsleaseavtal (leasingavtal med en förväntad leasingtid på 12 månader eller kortare) och för leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde. Betalningar avseende sådana leasingavtal kostnadsförs linjärt.

Kostnaden avseende leasingavgifter som inte inkluderas i beräkningen av leasingskulden består av korttidsavtal (inklusive leasingavtal med lågt värde) uppgår till 23 mkr (23).

Nyttjanderättstillgången redovisas i samma post som den underliggande tillgången hade redovisats i om den hade ägts direkt.

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	
	2019	2018	2019	2018
Avtalade hyresintäkter inom ett år	161	97	1	1
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	136	87	1	1
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	32	28	0	0
Summa	**329**	**212**	**2**	**2**

Av hyresintäkter inom ett år avser 134 mkr (85) i koncernen och 0 mkr (0) i moderbolaget bostäder med en uppsägningstid på 3 månader.

NOT 7: RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Fastighetskostnader				
Drifts- och underhållskostnader	-90	-99	-2	-2
Fastighetsskatt	-12	-9	0	0
Summa	**-102**	**-108**	**-2**	**-2**
Central administration				
Personalkostnader	-136	-103	-8	-8
Lokalkostnader	-6	-15	-1	-1
IT-kostnader	-3	-3	0	0
Reklamkostnader	-3	-3	0	0
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-11	-10	-4	-3
Avskrivningar	-22	-3	0	0
Övriga externa kostnader	-50	-44	-3	-1
Summa	**-231**	**-181**	**-16**	**-13**
Kostnader produktion entreprenad				
Personalkostnader produktion	-205	-197	0	0
Material och underentreprenörer	-3 313	-3 110	0	0
Summa	**-3 518**	**-3 307**	**0**	**0**

NOT 8: ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Löner	-203	-192	-5	-5
Sociala avgifter	-78	-72	-2	-2
Pensionskostnader	-36	-33	-1	-1
Summa	**-317**	**-297**	**-8**	**-8**

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

	Koncern 2019		Koncern 2018	
Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
Styrelse och verkställande direktör	-12	-13	-13	-10
(varav pensionskostnader)	(0)	(-7)	(0)	(-5)
Övriga anställda	-191	-101	-180	-95
Summa	**-203**	**-114**	**-193**	**-105**

	Moderbolag 2019		Moderbolag 2018	
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	-5	-2
Summa	**-6**	**-2**	**-6**	**-2**

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

	Koncern		Moderbolag	
Medelantal anställda, andel kvinnor (%)	2019	2018	2019	2018
Medelantal anställda	315	290	8	8
Andel kvinnor	17 %	19 %	61 %	62 %

	Koncern		Moderbolag	
Könsfördelning i styrelse och företagsledning, andel kvinnor (%)	2019	2018	2019	2018
Styrelsen	33 %	25 %	25 %	25 %
VD och övriga ledande befattningshavare	29 %	27 %	33 %	33 %

NOT 9: UPPLYSNING OM REVISORNS ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING

Tkr	Koncern 2019	Koncern 2018	Moderbolag 2019	Moderbolag 2018
Grant Thornton Sweden AB				
Revisionsuppdrag	2 869	2 739	721	687
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	384	353	202	199
Skatterådgivning	324	279	120	122
Övriga uppdrag	318	44	19	0
Summa	**3 895**	**3 415**	**1 062**	**1 008**

NOT 10: RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolag	2019	2018
Utdelning på andelar i koncernföretag	8	208
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	0	-208
Resultat från andelar i handels-/kommanditbolag	6	5
Resultat försäljning andelar i koncernföretag	213	36
Summa	**227**	**41**

NOT 11: FINANSIELLA INTÄKTER/ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	Koncern 2019	Koncern 2018	Moderbolag 2019	Moderbolag 2018
Ränteintäkter	71	17	56	3
Ränteintäkter, koncernföretag	0	0	22	18
Utdelning	198	107	146	75
Realisationsresultat	200	29	144	0
Värdeförändringar kortfristiga placeringar	17	222	0	0
Återföring av nedskrivningar			0	14
Övriga finansiella intäkter	23	505	0	2
Summa	**509**	**880**	**368**	**112**

NOT 12: FINANSIELLA KOSTNADER/ RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	Koncern 2019	Koncern 2018	Moderbolag 2019	Moderbolag 2018
Räntekostnader	-145	-117	-94	-62
Räntekostnader, koncernföretag			-12	-3
Förlust försäljning värdepapper*	-13	-134	0	-27
Nedskrivningar kortfristiga placeringar	0	0	0	-2
Övriga finansiella kostnader	-22	-13	-11	-6
Summa	**-180**	**-264**	**-117**	**-100**

* Posten består av nettoomsättning på 2 244 mkr (19 916) och kostnader för sålda värdepapper på 2 256 mkr (20 050).

NOT 13: SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncern 2019	Koncern 2018	Moderbolag 2019	Moderbolag 2018
Aktuell skatt				
Skatt på årets resultat	-32	0	-19	0
Uppskjuten skatt				
Avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-57	59	0	-1
Avseende aktiverade underskottsavdrag	2	33	0	0
Avseende övriga kortfristiga placeringar	-18	-68	0	0
Avseende andra långfristiga VP-innehav	-39	-24	0	0
Avseende obeskattade reserver	-10	11	0	0
Övrigt som ger uppskjuten skatt		-3	0	0
Summa	**-154**	**8**	**-19**	**-1**
Avstämning av redovisad skatt				
Resultat före skatt	4 885	1 975	346	90
Nominell skatt enligt gällande skattesats (21,4 %)	-1 045	-435	-74	-20
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-8	-4	-2	-43
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	41	65	57	62
Skatteeffekt temporära skillnader fastigheter	0	106	0	0
Skatteeffekt temporära skillnader andra långfristiga värdepappersinnehav	618	106	0	0
Resultat från andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden	239	150	0	0
Effekt av ändrad skattesats	0	21		
Övrigt	1	-1	0	0
Redovisad effektiv skatt	**-154**	**8**	**-19**	**-1**

NOT 14: GOODWILL

Koncern	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	229	229
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**229**	**229**
Utgående redovisat värde	**229**	**229**
Goodwill uppdelad per kassagenererande enhet		
Logistic Contractor	56	56
Wästbygg	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 NYTTJANDEVÄRDE

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

Omsättning: Verksamhetens historiska utveckling och förväntad konjunktur och marknadsutveckling.
Rörelsemarginal: Historisk lönsamhetsnivå och effektivitet/kostnadsutveckling för verksamheten.
Rörelsekapitalbehov: Bedömning utifrån nivån på rörelsekapitalet 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 15: ÖVRIGA IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

	Koncern		Moderbolag	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	8	7	0	0
Inköp	0	1	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**8**	**8**	**0**	**0**
Ingående avskrivningar enligt plan	-1	0	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-1	-1	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-2**	**-1**	**0**	**0**
Utgående planenligt restvärde	**6**	**7**	**0**	**0**

Övriga immateriella tillgångar utgörs främst av projekträttigheter.

NOT 16: FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncern	2019-12-31	2018-12-31
Ingående verkligt värde	3 234	2 998
Förvärv via Arnia	2 559	0
Investeringar i fastigheter	51	42
Försäljning av fastigheter	-942	-94
Värdeförändringar	329	288
Summa	**5 231**	**3 234**

VÄRDERING AV FASTIGHETSINNEHAV

Under 2019 har 52 procent av förvaltningsfastigheterna (motsvarande 55 procent av totalt verkligt värde) värderats externt. Övriga fastigheter har värderats internt utifrån samma värderingsmetod som beskrivs nedan.

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värdemetoden 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	2019-12-31
Kalkylperiod	10 år
Direktavkastning för bedömning av restvärde	2,3 – 10,0 %
Kalkyl-/ diskonteringsränta	4,8 – 8,8 %
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 +/– 262–523 mkr.

NOT 17: MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncern		Moderbolag	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Inventarier, verktyg och installationer				
Ingående anskaffningsvärde	27	23	1	1
Nyttjanderättstillgångar, ingående värde	0	0	0	0
Anskaffningar genom förvärv av dotterbolag	6	0	0	0
Inköp	4	4	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**37**	**27**	**1**	**1**
Ingående avskrivningar enligt plan	-17	-14	-1	-1
Anskaffningar genom förvärv av dotterbolag	-6	0	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-4	-3	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-27**	**-17**	**-1**	**-1**
Utgående planenligt restvärde inventarier, verktyg och installationer	**10**	**10**	**0**	**0**
Nyttjanderättstillgångar				
Anskaffningsvärde vid årets början	53			
Nyanskaffningar	8			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**61**			
Ingående avskrivningar enligt plan	0			
Årets avskrivningar enligt plan*	-17			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-17**			
Utgående planenligt restvärde nyttjanderättstillgångar	**44**			
Totalt utgående restvärde materiella anläggningstillgångar	**54**	**10**	**0**	**0**

*Avser Försäljnings- och administrationskostnader.

NOT 18: ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Koncern		Moderbolag	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 948	1 217	319	605
Förvärv via Arnia	2 572	0	0	0
Andelar i intresseföretags resultat	1 090	684	0	0
Utdelning	-90	-85	0	0
Tillkommande investeringar	1	0	0	0
Omrubricering	0	1 457	0	0
Avyttringar	0	-325	0	-286
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**6 521**	**2 948**	**319**	**319**
Utgående redovisat värde	**6 521**	**2 948**	**319**	**319**

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	43,1%	3 835
Klövern AB (publ)	556482-5833	Stockholm	16,7%	2 674
Centrumshopping Lund AB	556737-8376	Lund	50,0%	11
				6 521
Moderbolag				
Kloster Invest AB	556667-7125	Stockholm	50,0%	1
Corem Property Group AB (publ)	556463-9440	Stockholm	23,0%	318
				319

COREM PROPERTY GROUP AB (PUBL)

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

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

Baserat på börskursen per 31 december 2019 uppgick marknadsvärdet på koncernens aktieinnehav i Corem Property Group AB (publ) till 4 465 mkr (982), vilket överstiger bokfört värde med 630 mkr (663).

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

Mkr	2019	2018
Driftsöverskott	701	733
Förvaltningsresultat	400	380
Värdeförändringar fastigheter	1 695	458
Värdeförändringar derivat	-17	12
Periodens totalresultat	**3 106**	**1 199**
Förvaltningsfastigheter	12 114	13 479
Övriga tillgångar	5 017	2 233
Tillgångar	**17 131**	**15 712**
Eget kapital	8 172	5 302
Långfristiga skulder	6 496	8 384
Kortfristiga skulder	2 463	2 026
Eget kapital och skulder	**17 131**	**15 712**

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. Klövern äger även fastigheter 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 2019 uppgick marknadsvärdet på koncernens aktieinnehav i Klövern AB (publ) till 3 467 mkr (1 399), vilket överstiger bokfört värde med 793 mkr (480).

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

Mkr	2019	2018
Driftsöverskott	2 463	2 170
Förvaltningsresultat	1 462	1 344
Värdeförändringar fastigheter	2 125	2 309
Värdeförändringar derivat	-14	67
Periodens totalresultat	**3 056**	**3 397**
Förvaltningsfastigheter	52 377	52 713
Övriga tillgångar	5 336	3 749
Tillgångar	**57 713**	**56 462**
Eget kapital	20 283	18 144
Långfristiga skulder	30 008	31 622
Kortfristiga skulder	7 422	6 696
Eget kapital och skulder	**57 713**	**56 462**

För ytterligare information se www.klovern.se

NOT 19: FINANSIELLA TILLGÅNGAR SOM KAN SÄLJAS/ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Koncern		Moderbolag	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 978	3 036	2 135	54
Förvärv	4 533	156	4 062	76
Förvärv via Arnia	2 061	0	0	0
Försäljningar	-925	-5	-279	0
Omrubricering	0	1 184	18	2 005
Värdeförändringar	2 917	607	0	0
Utgående redovisat värde	**13 564**	**4 978**	**5 936**	**2 135**

Företagets namn	Org. nr	Säte	Antal andelar	Redovisat värde
Koncern				
AB Sagax	556520-0028	Stockholm	45 346 426	5 526
Bactiguard AB	556668-6621	Stockholm	502 000	42
Beactica AB	556708-2853	Uppsala	7 901	3
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	33 524 511	7 368
CNI Nordic 4 AB	559104-1362	Stockholm	14 304	13
CNI Nordic 5 AB	559145-1801	Stockholm	31 400	13
CNI Nordic 6 AB	559190-8248	Stockholm	-	13
Confidence International AB	556291-7442	Stockholm	1 127 988	3
Devyser Holding AB	556669-7834	Stockholm	4 954	67
Firm Factory AB	556587-0671	Stockholm	13 425	1
Footway Group AB	556818-4047	Stockholm	13 283 330	250
Kamelia Vårdetablering			-	9
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	11
NeoDynamics AB	559014-9117	Lidingö	2 278 456	6
Odd Molly International AB	556627-6241	Stockholm	2 818 803	17
PFG Group AB	556837-8425	Stockholm	1 196 124	3
RhoVac AB	559037-2271	Lund	3 887 495	54
SBB i Norden AB	559053-5174	Göteborg	2 698 845	97
Spotify AB	556703-7485	Stockholm	10 000	2
Tintron AB	559033-4032	Vaxholm	1 001	5
Thoragen AB	559003-9201	Solna	64	1
Alcur Select Fond	515602-9588	Stockholm	102 381	16
Sarcos Robotics			-	9
Andelar i Bostadsrättsföreningar			-	6
				13 564

Av finansiella tillgångar som kan säljas klassificeras 13 331 mkr (4 849) som finansiella tillgångar kategori 1 och 233 mkr (129) som finansiella tillgångar kategori 3.

Företagets namn	Org. nr	Säte	Antal andelar	Redovisat värde
Moderbolag				
AB Sagax	556520-0028	Stockholm	2 140 752	86
Carid SPV AB	559164-7671	Stockholm	21 088	15
Castellum AB	556475-5550	Stockholm	32 310 150	5 550
CNI Nordic 4 AB	559104-1362	Stockholm	14 304	13
CNI Nordic 5 AB	559145-1801	Stockholm	31 400	12
Confidence International AB	556291-7442	Stockholm	1 127 988	5
Devyser Holding AB	556669-7834	Stockholm	4 954	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	1 001	5
Alcur Select Fond	515602-9588	Stockholm	102 381	11
Sarcos Robotics			-	9
Andelar i Bostadsrättsföreningar			-	6
CNI Nordic 6 AB	559190-8248	Stockholm	-	12
Kamelia Vårdetablering			-	9
RhoVac AB	559037-2271	Lund	3 887 495	74
SBB i Norden AB	559053-5174	Göteborg	2 698 845	93
Thoragen AB	559003-9201	Solna	64	1
				5 936

NOT 20: ANDRA LÅNGFRISTIGA TILLGÅNGAR

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Ingående verkligt värde	331	334	225	225
Utlåning	730	0	828	0
Amortering	-3	-3	0	0
Summa	**1 058**	**331**	**1 053**	**225**

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

NOT 21: UPPARBETAT EJ FAKTURERAT OCH FÖRSKOTT FRÅN KUNDER

Upparbetat ej fakturerat, koncern	2019	2018
Pågående uppdrag		
Ackumulerade uppdragsinkomster som redovisas som intäkt	3 300	2 518
Fakturering	-3 152	-2 175
Summa fordran på beställare	**148**	**343**

Uppdragsinkomster från pågående fastprisuppdrag redovisas med tillämpning av successiv vinstavräkning. Beräkningen sker på basis av nedlagd kostnad i förhållande till beräknad total kostnad för hela uppdraget.

NOT 22: KUNDFORDRINGAR

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Kundfordringar brutto	375	272	0	0
Avsättning för osäkra kundfordringar	0	-1	0	0
Utgående redovisat värde	**375**	**271**	**0**	**0**
Åldersfördelade kundfordringar				
Ej förfallna kundfordringar	243	202	0	0
Förfallna 0 - 30 dagar	126	12	0	0
Förfallna 31 - 90 dagar	1	3	0	0
Förfallna 91 - 180 dagar	3	8	0	0
Förfallna 180 <	2	47	0	0
Summa ej nedskrivna kundfordringar	**375**	**272**	**0**	**0**
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	0	-1	0	0
Summa kundfordringar	**375**	**271**	**0**	**0**

NOT 23: KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Koncern	2019-12-31	2018-12-31
Ingående verkligt värde	155	1 802
Förvärv	1 393	1 874
Försäljning	-787	-1 167
Omrubricering	0	-2 641
Värdeförändringar	17	287
Summa	**778**	**155**
Noterade aktier och andelar	732	155
Övriga kortfristiga placeringar som innehas för handel	46	0
Summa	**778**	**155**

	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
2019-12-31			
Ingående verkligt värde	155	0	0
Förvärv	1 393	0	0
Försäljning	-787	0	0
Värdeförändringar	17	0	0
Summa	**778**	**0**	**0**
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**

Moderbolaget	2019-12-31	2018-12-31
Ingående verkligt värde	57	1 570
Förvärv	1 062	735
Nedskrivning	0	0
Försäljning	-445	-243
Omrubricering	-18	-2 005
Summa	**656**	**57**
Noterade aktier och andelar	656	57
Övriga kortfristiga placeringar	0	0
Summa	**656**	**57**

NOT 24: LIKVIDA MEDEL

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Kassa och bank	750	699	114	108
Summa	**750**	**699**	**114**	**108**

NOT 25: UPPSKJUTEN SKATTESKULD

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Uppskjuten skatteskuld				
Avseende aktiverade underskottsavdrag	-60	-58	0	0
Avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	702	248	14	14
Avseende långfristiga värdepappersinnehav	609	90	0	0
Avseende finansiella derivat	-13	0	0	0
Avseende övriga kortfristiga placeringar	4	97	0	0
Avseende övriga poster	20	3	0	0
Summa	**1 262**	**380**	**14**	**14**

NOT 26: ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

Koncern	2019-12-31	2018-12-31
Garantikostnader	37	26
Övriga avsättningar	0	0
Summa	**37**	**26**
Ingående saldo	26	18
Nya avsättningar	37	17
Ianspråktaget belopp	-13	-7
Återfört outnyttjat belopp	-13	-2
Summa	**37**	**26**

NOT 27: RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncern	2019-12-31	2018-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	2 342	1 601
Leasingskulder	30	0
Obligationslån	2 000	900
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	4 756	2 155
Leasingskulder	17	0
Summa	**9 145**	**4 656**
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	2 304	1 076
Summa	**2 304**	**1 076**

I koncernen finns outnyttjad checkräkningskredit om 250 mkr.

NOT 28: LÅNGFRISTIGA SKULDER FÖRDELADE PÅ FÖRFALLOTIDPUNKTER

Moderbolag	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	2 002	918
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	1 514	1 065
Summa	**3 516**	**1 983**

NOT 29: 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 91 mkr (45) för den genomsnittliga låneportföljen under året. Den vägda genomsnittliga effektiva räntesatsen på lån under året var 2 procent (2,6).

En prisförändring på långfristiga värdepapper och kortfristiga placeringar med 1 procent motsvarar en resultatpåverkan med ca 143 mkr beräknat på innehaven och marknadsvärden per 31 december 2019.

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 17 593 mkr (7 132).

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 2019 uppfyller koncernen samtliga mål och krav med god marginal samt även vid undertecknande av årsredovisning.

Verkligt värde på finansiella instrument Koncern		Finansiella intäkter	Finansiella kostnader	Värde-förändringar	Summa
2019	**Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen**				
	Andra långfristiga värdepappersinnehav	198	0	2 917	3 115
	Kortfristiga placeringar som innehas för handel	17	0	0	17
	Övriga poster	23	-22	0	1
	Summa	**238**	**-22**	**2 917**	**3 133**
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde				
	Kortfristiga placeringar som innehas för handel	200	0	0	200
	Likvida medel	71	0	0	71
	Summa	**271**	**0**	**0**	**271**
	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
	Skulder till kreditinstitut	0	-145	0	-145
	Summa	**0**	**-145**	**0**	**-145**
2018	**Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen**				
	Andra långfristiga värdepappersinnehav	107	0	167	274
	Kortfristiga placeringar som innehas för handel	222	-134	0	88
	Övriga poster	505	-13	0	492
	Summa	**834**	**-147**	**167**	**854**
	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**

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
2019	**Tillgångar**			
	Andra långfristiga värdepappersinnehav	13 564	0	0
	Långfristiga fordringar	0	1 058	0
	Kundfordringar	0	375	0
	Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	0	131	0
	Övriga fordringar	0	937	0
	Kortfristiga placeringar som innehas för handel	778	0	0
	Likvida medel	0	750	0
	Summa	**14 342**	**3 251**	**0**
	Skulder			
	Långfristiga räntebärande skulder	0	0	4 565
	Derivat, nivå 2	60	0	0
	Kortfristiga räntebärande skulder	0	0	4 773
	Leverantörsskulder	0	0	517
	Övriga skulder	0	0	973
	Summa	**60**	**0**	**10 828**
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**

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

NOT 30: UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncern		Moderbolag	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda hyror	30	20	0	0
Upplupna fastighetskostnader	9	7	1	0
Upplupna kostnader byggprojekt	26	26	0	0
Upplupna personalkostnader	73	73	0	0
Upplupna räntekostnader	31	18	24	10
Övriga poster	10	3	0	1
Summa	**179**	**147**	**25**	**11**

NOT 31: STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncern		Moderbolag	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	2 225	1 450	16	16
Företagsinteckningar	56	75	0	0
Pantsatta aktier och andelar i andra företag	15 935	5 884	5 695	2 049
Pantsatta aktier i koncernföretag	1 608	1 037	331	378
Pantsatta aktier i intresseföretag	2 485	1 076	319	319
Pantsatta lager värdepapper	109	370	0	0
Pantsatta kortfristiga placeringar	80	61	26	57
Pantsatta bankmedel	30	92	6	68
Summa	**22 529**	**10 045**	**6 394**	**2 887**

Säkerheterna är främst ställda för banklån och utnyttjade krediter. I låneavtal kan covenants finnas avseende räntetäckningsgrad och lånevolym i förhållande till verkligt värde. Se not 29.

NOT 32: EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	Koncern		Moderbolag	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ansvar för kommanditbolagets skulder	4	0	3	3
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	598	78	383	503
Övriga poster	90	40	0	0
Summa	**692**	**118**	**386**	**506**

NOT 33: RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Moderbolag	2019	2018
Utdelning på andelar i intresseföretag	58	41
Summa	**58**	**41**

NOT 34: BOKSLUTSDISPOSITIONER

Moderbolag	2019	2018
Avsättning till periodiseringsfond	-29	0
Återförd periodiseringsfond	0	12
Erhållna koncernbidrag	23	48
Lämnade koncernbidrag	-168	-54
Summa	**-174**	**6**

NOT 35: BYGGNADER OCH MARK

Moderbolag	2019	2018
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	11	11
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**11**	**11**
Ingående avskrivningar enligt plan	-3	-2
Årets avskrivningar enligt plan	0	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-3**	**-3**
Ingående uppskrivningar	1	1
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**1**	**1**
Utgående redovisat värde byggnader	**9**	**9**
Utgående redovisat värde byggnader och mark	**9**	**9**

NOT 36: ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolag	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	854	864
Förvärv	12	0
Resultatandel i handels- och kommanditbolag	6	5
Insättning/uttag i kommanditbolag	0	-2
Försäljningar/Avyttringar	-61	-13
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**811**	**854**
Ingående uppskrivningar	56	56
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**56**	**56**
Ingående nedskrivningar	-257	-49
Årets nedskrivningar	0	-208
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-257**	**-257**
Utgående redovisat värde	**610**	**653**

Företagets namn	Org. nr	Säte	Kapitalandel (%)[1]	Redovisat värde
Moderbolag				
AB Stockholm Sjöbotten AB	556720-6452	Stockholm	100,0%	38
KB Bäverholmen	969646-0121	Stockholm	99%[2]	27
KB Duvholmen Fastighet	969646-0220	Stockholm	99%[2]	100
KB Holmberget	969645-9982	Stockholm	99%[2]	46
KB Holmborgen	969646-0774	Stockholm	99%[2]	27
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 Fastigheter AB	556948-4420	Stockholm	100,0%	0
M2 Commercial AB	556948-4412	Stockholm	100,0%	-
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 Södertälje Hold. AB	556717-0054	Stockholm	100,0%	57
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%	-
Wästbygg Projektutveckling Sverige AB	556948–7563	Borås	100,0%	-
M2 Residential AB	556569-9385	Stockholm	100,0%	2
M2 Gruppen 1 AB	556951-8029	Stockholm	100,0%	6
Arnia Holding AB	556727-9418	Stockholm	100,0%	0
Locellus AB	556707-7473	Jönköping	100,0%	-
Locellus i Jönköping AB	556559-3356	Jönköping	100,0%	-
Slottsgatan i Jönköping	556686-4608	Jönköping	100,0%	-
Studentutveckling i Jönköping AB	556544-6985	Jönköping	100,0%	-
Fastighetsbolaget Vakten AB	556313-4732	Jönköping	100,0%	-
Fastighets AB Smålandshem	556693-5093	Jönköping	100,0%	-
Fastighets AB Junestad	556691-3231	Jönköping	100,0%	-
Complivium Två AB	556661-3427	Jönköping	100,0%	-
At Home Fastigheter i Jönköping AB	556638-6305	Jönköping	100,0%	-
Fastighetsbolaget Älvringen AB	556819-2966	Jönköping	100,0%	-
M2 Filmstaden AB	556773-7506	Jönköping	100,0%	-
Jönköping Arkadien 4 KB	969666-0779	Jönköping	100,0%	-
KB Härolden 5 i Jönköping	969660-3407	Jönköping	100,0%	-
Locellus i Tranås AB	556559-3372	Jönköping	100,0%	-
Arnhult Invest AB	556693-5002	Jönköping	100,0%	-
Locellus i Växjö AB	556263-4757	Jönköping	100,0%	-
Vasaborgen i Växjö AB	556605-1651	Jönköping	100,0%	-
Fastighets AB Teleborg Centrum	556615-1576	Växjö	100,0%	-
Fastighets AB Dalbo Centrum	556731-7150	Jönköping	100,0%	-
M2 Växjö Centrum AB	556968-3229	Jönköping	100,0%	-
Locellus Invest AB	556707-7499	Jönköping	100,0%	-
Locellus Förvaltning AB	556526-2606	Jönköping	100,0%	-
Locellus Finans Holding AB	556724-3976	Jönköping	100,0%	-
Locellus Finans AB	556593-5573	Jönköping	100,0%	-
Fröafall Invest AB	556723-4447	Jönköping	100,0%	-
Smålandshem i Eksjö KB	969654-9683	Jönköping	100,0%	-
Locellus i Visby KB	969669-4281	Jönköping	100,0%	-
Suburban Properties Stockholm AB	556983-7494	Stockholm	88,0%	20
				610

[1] Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

[2] Dotterföretaget M2 Residential AB äger resterande 1 procent i respektive kommanditbolag.

NOT 37: ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Moderbolag	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	226	226
Tillkommande poster	828	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 054**	**226**
Ingående nedskrivningar	-1	-1
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-1**	**-1**
Utgående redovisat värde	**1 053**	**225**

NOT 38: OBESKATTADE RESERVER

Moderbolag	2019-12-31	2018-12-31
Periodiseringsfond BÅ 2019	29	0
Summa	**29**	**0**

NOT 39: KASSAFLÖDESANALYS - FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNING AV DOTTERFÖRETAG

KONCERN

I december förvärvades 100 % av aktierna i Arnia Holding AB, förvärvet klassificerades som en common controltransaktion. Värdet av koncernens förvärvade tillgångar och skulder var enligt förvärvsanalysen följande:

Erhållet aktieägartillskott	5 828
Förvaltningsfastigheter	-2 559
Finansiella anläggningstillgångar	-4 870
Kortfristiga placeringar	-2
Kundfordringar och övriga fordringar	-617
Likvida medel	-181
Långfristiga skulder	2 005
Övriga kortfristiga skulder	396
Total köpeskilling	**0**
Likvida medel i de förvärvade bolagen	181
Totalt kassaflöde avseende avyttring av dotterbolag	**181**

MODERBOLAG

I december förvärvades 100 % av aktierna i Arnia Holding AB. Värdet av koncernens förvärvade tillgångar och skulder var följande:

Total köpeskilling	0
Totalt kassaflöde avseende försäljning av dotterbolag	**0**

NOT 40: FINANSIELLA SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Långfristiga räntebärande skulder				
Ingående redovisat värde	2 693	2 765	1 709	1 709
Kassaflödespåverkande förändringar	3 614	293	2 757	0
Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:				
Omklassificeringar	-2 476	-365	-1 299	0
Förvärv av Arnia	734	0	0	0
Utgående redovisat värde långfristiga räntebärande skulder	**4 565**	**2 693**	**3 167**	**1 709**
Derivat				
Ingående redovisat värde	0	0	0	0
Kassaflödespåverkande förändringar	0	0	0	0
Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:				
Förvärv av Arnia	60	0	0	0
Utgående redovisat värde derivat	**60**	**0**	**0**	**0**
Kortfristiga räntebärande skulder				
Ingående redovisat värde	2 155	1 790	1 044	899
Kassaflödespåverkande förändringar	0	0	0	145
Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:				
Omklassificeringar	2 476	365	1 299	0
Förvärv av Arnia	146	0	0	0
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-4	0	0	0
Utgående redovisat värde kortfristiga räntebärande skulder	**4 773**	**2 155**	**2 343**	**1 044**

NOT 41: NÄRSTÅENDE

Moderbolaget har närståendetransaktioner med sina direkta och indirekta innehav av dotterföretag vilka framgår av not 36. Under året förvärvades också systerföretaget Arnia Holding AB genom en så kallad common controltransaktion för mer information se not 3 respektive not 39.

M2 Asset Management AB:s (publ) enda ägare är Rutger Arnhult som tillika är styrelseledamot i Corem och styrelseledamot och VD i Klövern i vilka bolag koncernen har betydande aktieinnehav. Corem och Klövern ingår i gruppen av närstående företag men är inte koncernföretag sammanhängande med M2.

Koncernen har under året tillhandahållit entreprenadtjänster till Corem och Klövern och har under året förhyrt lokaler från Klövern.

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE PARTER 2019:

Motpart	Intäkter	Inköp	Fordringar	Skulder
Corem	150	0	1	0
Klövern	15	2	0	0

NOT 42: HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

I januari 2020 emitterades icke-säkerställda obligationer om ytterligare 600 mkr, inom ramen för det befintliga obligationslånet med slutligt förfall den 19 december 2022, ett rambelopp om 2 000 mkr och en rörlig ränta om Stibor 3m +325 räntepunkter. Emissionerna gjordes till en marginal på ca 3,20 – 3,25 % fram till slutligt förfall.

I april 2020 har M2 utnyttjat möjligheten att köpa tillbaka ytterligare 110 mkr av totalt 900 mkr utestående i bolagets obligationslån med förfall i juli 2020 till en kurs om 98,20 kr. Per dagen för undertecknade av årsredovisningen uppgår icke-säkerställda obligationslån till totalt 3 500 mkr (varav 310 mkr är återköpta) och totalt rambelopp till 4 000 mkr.

Covid-19 pandemin har under våren 2020 påverkat ekonomier i hela världen och även i Sverige finns en stor påverkan med företag som tappat en stor del av sina intäkter. Vi har också haft en stor påverkan på de finansiella marknaderna i världen och i Sverige med en kraftig nedgång på aktiebörser. Situationen förändras snabbt och det är svårt att bedöma vilka långsiktiga effekter detta kommer att få på ekonomin i världen och i Sverige.

Utbrottet av covid-19 har primärt haft en väsentlig påverkan på marknadsvärdet av bolagets och koncernens noterade värdepapper där marknadsvärdet tom 31 mars minskat med ca 3 275 mkr. Även om nedgången är väsentlig så innebär värdenedgången dock att marknadsvärdet per 31 mars i allt väsentligt motsvarar det marknadsvärde som fanns vid ingången av 2019 och att nedgången motsvarar den värdeförändring som redovisades under 2019. Styrelsen bedömer vidare att utbrottet kan komma att framöver få viss påverkan på fastighetsrörelsen då vi har ett mindre antal hyresgäster inom områden som påverkats kraftigt och inom entreprenadrörelsen då det beroende på hur länge utbrottet pågår kan komma att påverka leveranser av material m.m. och därmed upparbetningen i pågående projekt.

Förutom vad avser den ovan beskrivna värdenedgången på bolagets och koncernens noterade värdepapper har dock effekterna i såväl fastighetsrörelsen som entreprenadrörelsen varit begränsade under det första kvartalet 2020.

Det är i nuläget inte möjligt för styrelsen att i detalj kunna bedöma den framtida påverkan covid-19 kan få på bolagets och koncernens verksamheter men styrelsen och ledningen i de olika bolagen följer aktivt utvecklingen för att vidta åtgärder för att hantera och minimera effekterna.

Styrelsens uppfattning är dock att bolagets och koncernens finansiella ställning är fortsatt god även beaktat värdenedgången på noterade värdepapper. Koncernens intäkter under perioden januari-mars 2020 uppgick till 978 mkr och periodens resultat till -3 554 mkr. Koncernens eget kapital per 2020-03-31 uppgick till 13 831 mkr och soliditeten till 52,0 %.

NOT 43: DEFINITIONER NYCKELTAL

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

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

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

Soliditet (%)
Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Justerat eget kapital
Eget kapital justerat för bedömda övervärden på koncernens koncernföretag och intresseföretag.

Justerad soliditet (%)
Eget kapital justerat för bedömda övervärden på koncernens koncernföretag och intresseföretag 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 44: VINSTDISPOSITION

Moderbolaget
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	1 169 436 786
Årets resultat	327 881 506
	1 497 318 292
till aktieägarna utdelas, 175 SEK per aktie	17 500 000
i ny räkning balanseras	1 479 818 292
	1 497 318 292

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 28 april 2020

Rutger Arnhult
Ordförande

Johan Sjö
Styrelseledamot

Patrik Tillman
Styrelseledamot

Mia Arnhult
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 april 2020
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 2019 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 30-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 25-69 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dessas 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 2019 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 på sidorna 30-31. 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/EU) 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/EU) 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, och innefattar bland annat de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter. 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 och projektutveckling (koncern)

– Beskrivning av området

Intäkter och resultat från entreprenaduppdrag och projektutveckling 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 och projektutveckling 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.

Givet den succesiva vinstavräkningens väsentliga påverkan på koncernens redovisade intäkter och resultat samt det inslag av bedömningar och antaganden som ingår i den successiva vinstavräkningen så utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

För ytterligare information hänvisas till koncernens redovisningsprinciper på sidan 43 samt till kritiska bedömningar och uppskattningar på sidorna 47-48 i årsredovisningen.

– Hur detta område beaktades i revisionen

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 och avtal 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. Vi har slutligen även bedömt lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen avseende intäktsredovisningen samt kritiska bedömningar och antaganden avseende detta område.

Värdering av förvaltningsfastigheter (koncern)

– Beskrivning av området

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2019 till 5 231 Mkr och årets värdeförändringar till 336 Mkr. Värdering till verkligt värde innefattar subjektiva bedömningar där mindre förändringar i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få en väsentlig effekt på redovisade värden. Koncernens värderingar är avkastningsbaserade enligt en kassaflödesmodell vilket innebär att framtida kassaflöden prognosticeras. Fastigheterna värderas internt med kompletterande externa värderingar för kontrolländamål. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån respektive fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för fastigheter av liknande karaktär.

Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga påverkan på koncernens redovisade ställning och resultat samt det inslag av bedömningar som ingår i värderingsprocessen så utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

För ytterligare information hänvisas till koncernens redovisningsprinciper på sidan 44, till kritiska bedömningar och uppskattningar på sidan 47 samt till not 16 Förvaltningsfastigheter.

– Hur detta område beaktades i revisionen

Vår revision har omfattat att bedöma koncernens process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod. Vi har för ett urval av fastigheterna granskat indata och beräkningar i värderingsmodellen på fastighetsnivå, för såväl externa som interna värderingar, mot

bolagets system. Vi har diskuterat och följt upp viktiga antaganden och bedömningar med företagsledningen samt mot känd marknadsinformation för att bedöma rimligheten i gjorda antaganden om direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftskostnader. Vi har slutligen även bedömt de externa värderarnas kompetens, erfarenhet och objektivitet samt lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen och då särskilt vad avser inslag av bedömningar och antaganden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2-24. 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 så som 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 misstag.

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.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för M2 Asset Management AB (publ) för år 2019 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. 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
Vårt 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 och ett urval av underlagen för detta för att bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 30-31 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen. Vår granskning har skett enligt FARs 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 21-24 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 2019-05-31.
Grant Thornton Sweden AB eller revisorer verksamma vid Grant Thornton Sweden AB har varit bolagets revisor sedan 2002-01-17.

Stockholm den 28 april 2020
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). Styrelseledamot i Corem Property Group AB (publ).

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:
VD och partner i Lenner & Partners Corporate Finance AB. Styrelseledamot i Lenner & Partners Corporate Finance AB med dotterbolag, Kattvik Financial Services AB med dotterbolag, PFG Group AB, Recence Fastighets AB samt Stocksund Financial Services AB.

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

Johan Sjö

Styrelseledamot sedan 2018.

Övriga uppdrag:
Styrelseordförande i AddLife AB, Momentum Group AB, OptiGroup AB och Prosero Security Group AB. Styrelseledamot i Addtech AB och Camfil AB.

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

M2 | asset management

Adress: Bredgränd 4, 111 30 Stockholm
Tel: 010-706 00 00
www.m2assetmanagement.se