ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2021

M2 | asset management

M2 | asset management

INNEHÅLL

VERKSAMHETSÖVERSIKT
DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT 4
ÅRET I KORTHET 5
VD HAR ORDET 7

DIREKTÄGDA FASTIGHETER 8
MARKNADSOMRÅDEN 10
FASTIGHETSFÖRTECKNING 14

ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING 15
WÄSTBYGG

STRATEGISKA FASTIGHETSINVESTERINGAR 18
CASTELLUM 19
COREM PROPERTY GROUP 20
SAGAX 21

ÖVRIGA INVESTERINGAR 22

HÅLLBARHETSREDOVISNING 26

FINANSIELLA RAPPORTER 2021 41

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-
REDOVISNING 2021

DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT

M2 Asset Management AB (publ) (M2) bildades 1998. M2s affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvalta, förvärva och förädla fastigheter i framför allt Sverige. Verksamheten i M2 består av direktägda fastigheter, entreprenad och projektutveckling, strategiska fastighetsinvesteringar samt investeringar i verksamheter utanför fastighetssektorn.

M2 | asset management

DIREKTÄGDA FASTIGHETER	ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING	STRATEGISKA FASTIGHETSINVESTERINGAR	ÖVRIGA INVESTERINGAR
m2gruppen	WÅSTBYGG GROUP	CASTELLUM corem AB | SAGAX	Hälsovård Fonder Fastigheter Konsumenttjänster Teknologi och utveckling

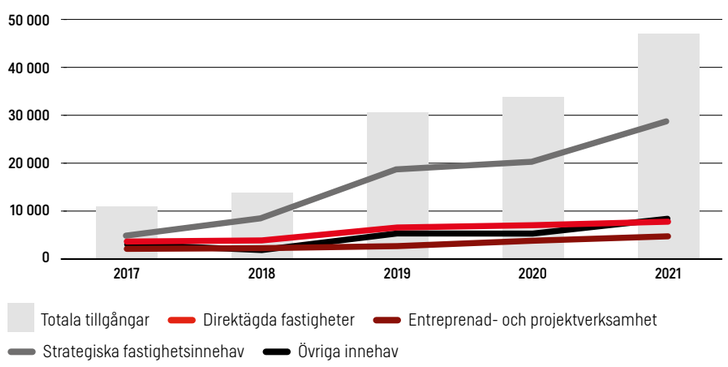
DIREKTÄGDA FASTIGHETER
M2 har ett direkt ägande i fastigheter under varumärket M2 Gruppen. M2s fastighetsbestånd består huvudsakligen av bostäder och handels- och kontorsfastigheter. M2 Gruppen verkar framför allt i Stockholm, Jönköping, Växjö och Gävle.

ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING
Dotterbolaget Wästbygg Gruppen AB (publ), som är noterat sedan 13 oktober 2020, bedriver entreprenad- och projektutvecklingsverksamhet inom segmenten bostäder, kommersiella fastigheter samt logistik och industri.

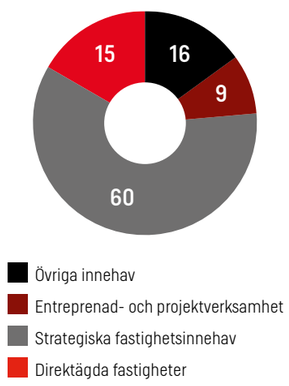
STRATEGISKA FASTIGHETSINVESTERINGAR
M2s investeringar i fastigheter består, förutom av direktägda fastigheter, även av ägande i noterade och onoterade fastighetsbolag. Av dessa betraktar vi Corem Property Group AB (publ) ("Corem"), Castellum AB (publ) ("Castellum") och AB Sagax (publ) ("Sagax") som investeringar av mer strategisk karaktär.

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 och/eller valberedningen i dessa bolag eller på annat sätt aktiva ägare, bland annat i Footway, Devyser och RhoVac.

UTVECKLING ÖVER TID, TILLGÅNGAR PER SEGMENT



TILLGÅNGAR PER SEGMENT (%)



M2 | asset management

ÅRET I KORTHET

M2 GRUPPEN LEVERERAR VÄL
De direktägda fastigheterna har under året utökats med en större bostadsfastighet med ägarlägenheter i Köpenhamn, samtidigt som avyttringar gjorts i Gävle och Skokloster. Totalt ökar hyresintäkterna med 13% till 377 mkr (334), och driftöverskottet ökar till 218 mkr (202). I jämförbart bestånd uppgick hyresintäkterna till 327 mkr (323).

WÄSTBYGG VÄXER
Wästbygg har under året sett utmaningar men också en god orderingång och avslutar året med en rekordhög orderstock. Genom förvärvet av Rekab Entreprenad, ett bolag med 175 medarbetare som genomfördes under Q4, har Wästbygg samtidigt expanderat till att finnas även på de nordligare tillväxtorterna i Sverige. Wästbyggs aktie fick under året, som en av de första i Sverige, beteckningen Nasdaq Green Equity Designation.

TVÅ INTRESSEBOLAG BLIR ETT
Corem Property Group ABs offentliga uppköpserbjudande till ägare i Klövern AB löpte med start 14 maj till 18 augusti, varefter Corem innehade 98,5% av kapitalet och 97,7% av rösterna i Klövern. Sista dag för handel i Klöverns aktier på Nasdaq Stockholm var den 20 juli. Tillsammans befäster bolagen positionen som ett ledande kommersiellt fastighetsbolag och har efter sammanslagningen visat en god utveckling.

CASTELLUM
M2 har under året ökat innehavet i Castellum, och bolaget har omklassificerats från långfristigt värdepappersinnehav till intresseföretag från 1 januari 2021. Nettoköp under året uppgår till 15 224 046 st aktier. Vid årets utgång uppgår M2s ägarandel i Castellum till 17,2%. Rutger Arnhult, M2's ägare och styrelseordförande, har den 10 januari 2022 tillträtt som VD i Castellum.

6 278 mkr
PERIODENS RESULTAT

47 535 mkr
BALANS-OMSLUTNING

4 060 mkr
RESULTATANDELAR FRÅN INTRESSE-FÖRETAG

2 139 mkr
VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA TILLGÅNGAR

ÖVRIGA INVESTERINGAR UNDER ÅRET
Under året har M2 valt att gå in som investerare i bland annat nätapoteket MEDS, fastighetsutvecklarna Aros Bostad, Vernum och investmentbolaget Modelio samt BEWI. Vårt intresseföretag Devyser, liksom Klarabo, har båda noterats under året.

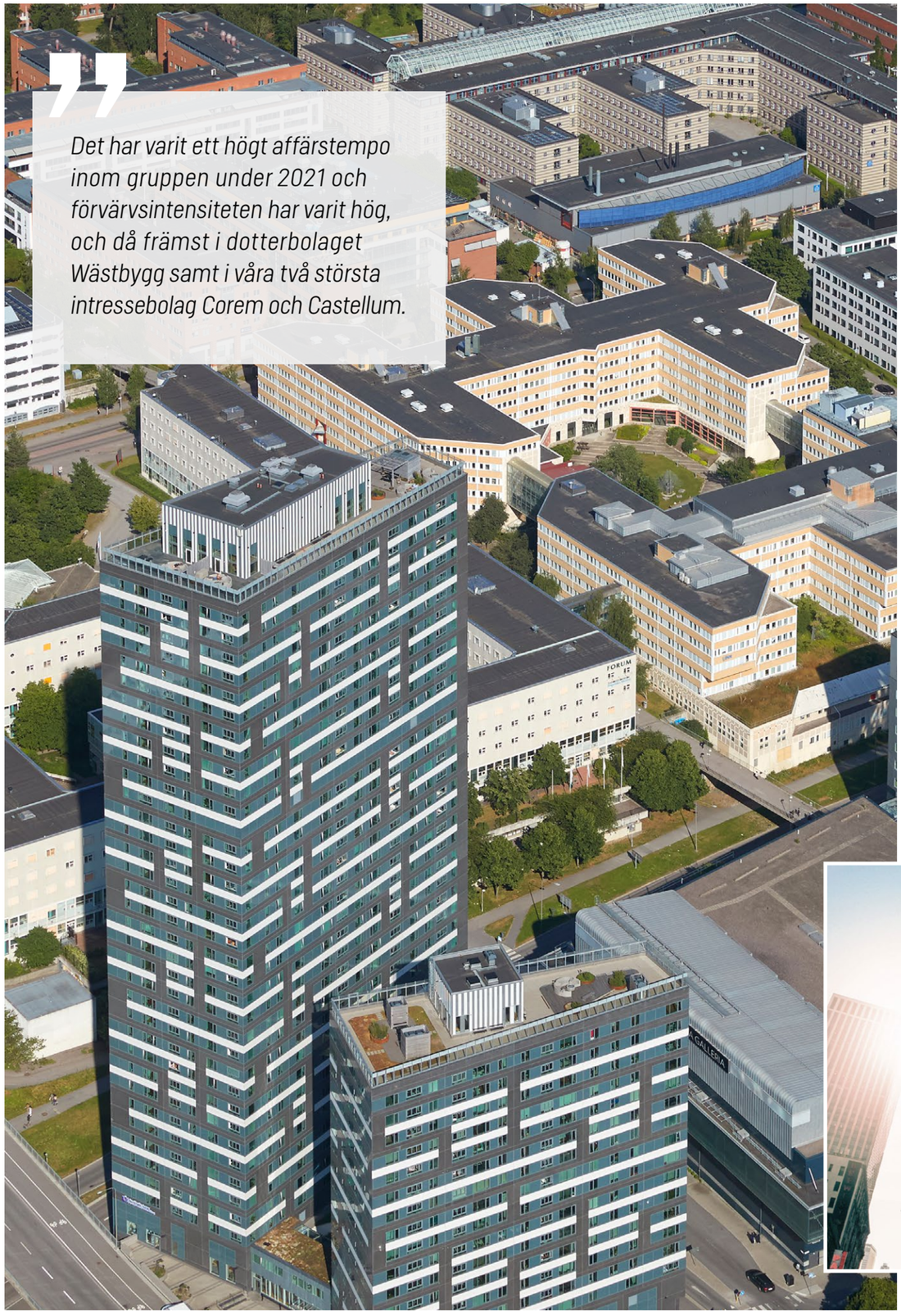
REFINANSIERING
Under året har två obligationslån emitterats, båda med ett rambelopp om 2 000 mkr. Obligationer om totalt 1 000 mkr respektive 675 mkr har emitterats inom ramarna.

7 190 mkr
FASTIGHETSVÄRDE DIREKTÄGDA FASTIGHETER

377 mkr
HYRESINTÄKTER

3 949 mkr
INTÄKTER FRÅN ENTREPRENAD/ TJÄNSTEUPPDRAG

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2021



Det har varit ett högt affärstempo inom gruppen under 2021 och förvärvsintensiteten har varit hög, och då främst i dotterbolaget Wästbygg samt i våra två största intressebolag Corem och Castellum.

VD HAR ORDET

När vi nu lämnat 2021 bakom oss kan vi konstatera att vi haft en positiv utveckling inom hela gruppen. Vi har haft en återgång till ett mer normalt samhällstillstånd efter pandemin men istället har inledningen av 2022 präglats av stor geopolitisk oro efter den fruktansvärda invasionen av Ukraina. Situationen är oroväckande och medför ett enormt mänskligt lidande.

Det har varit ett högt affärstempo inom gruppen under 2021 och förvärvsintensiteten har varit hög, och då främst i dotterbolaget Wästbygg samt i våra två största intresseföretag Corem och Castellum. Gemensamma nämnare för oss och våra fastighetsinriktade intresseföretag är att genom förvärv och egna projekt koncentrera fastighetsbestånden till regionala nordiska tillväxtcentra, med fokus på kontors- och logistikmarknaderna. Genomgående är också ett stort fokus på hållbarhet och stark finansiell ställning.

STRATEGISKA FASTIGHETSINVESTERINGAR

Under årets första kvartal genomförde M2 ett pliktbud på Corem, till följd av att vi ökat vårt ägande i bolaget. Corem förvärvade i sin tur, under året, framgångsrikt vårt tidigare intresseföretag Klövern och har därmed skapat ett fastighetsbolag med drygt 500 fastigheter till ett fastighetsvärde av 83 mdkr. Förvärvet gjordes genom ett offentligt uppköpserbjudande. Summerat har transaktionerna resulterat i att M2's ägarandel i Corem per årets utgång uppgår till ca 34 % av kapitalet.

Även i Castellum valde vi i början av året att öka vårt ägande, från 18,5 % till 21,6 %, varefter vi omklassificerade innehavet till ett intresseföretag. Castellums strategi är att vara Nordens ledande kommersiella fastighetsbolag och i linje med denna strategi har man under året framgångsrikt förvärvat Kungsleden i Sverige, Kielo i Finland och 33 % av Entra i Norge. Den totala fastighetsvolymen, inklusive andelen i Entra, uppgick per årsskiftet till 176 mdkr. Efter sammanslagningen med Kungsleden har en utspädningseffekt påverkat vårt ägande, som gör att det per årsskiftet uppgår till ca 17,2 %.

DIREKTÄGDA FASTIGHETER

Vår egen fastighetsrörelse M2 Gruppen har utvecklats väl under året. Aktiviteten var högst under årets första halvår, då vi genom förvärv av en större bostadsfastighet med ägarlägenheter etablerat oss i Köpenhamn. Innan sommaren avyttrades även bostadsfastigheter i Gävle och Skokloster. Denna försäljning gjordes delvis mot likvid i aktier i bostadsbolaget Klarabo som senare under hösten noterades.

Projektverksamheten innefattar såväl projektering av bostäder i Stockholm, Jönköping, Växjö och Linköping som nyproduktion av bostäder i Karlstad samt logistik i Kalmar. Sammantaget redovisar den egna fastighetsrörelsen en god utveckling, med en ökning i hyresintäkter om 13 %, jämfört med föregående år.

ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING

Vår entreprenadverksamhet, som består av Wästbygg Gruppen, växer och fortsätter att leverera ett starkt resultat och med en orderstock om rekordhöga 6 572 mkr går vi in i 2022 med goda utsikter. Under oktober genomfördes Wästbyggs förvärv av Rekab Entreprenad, som främst fokuserar på de nordligare tillväxtorterna i Sverige.

Wästbyggs aktie fick under året, som en av de första i Sverige, beteckningen Nasdaq Green Equity Designation, vilket vi är extra stolta över som ägare.

ÖVRIGA INVESTERINGAR

Den övriga investeringsverksamheten har fortsatt att breddats. Vi har gjort investeringar i BEWI, ett bolag som skapar förpackningS-, komponent- och isoleringslösningar som produceras och konsumeras med minimal påverkan på miljön, Alcur fonder som vill uppnå en god riskjusterad avkastning under alla marknadsförhållanden och CAKE, tillverkare av elektriska motorcyklar med stort hållbarhetsfokus, för att nämna några. Vi har också utökat vårt engagemang i vissa innehav, t ex i CNI och Guard Therapeutics.

Vårt intresseföretag Devyser, som är specialister när det gäller diagnostiksatser för komplex DNA-testning inom ärftliga sjukdomar, onkologi och transplantation, är ett av de innehav där vi funnits med under en längre tid som aktiva ägare. Den 10 december noterades Devyser på Nasdaq Growth Market och intresset från investerare var stort.

EN BLICK FRAMÅT

Vår underliggande affär är robust. Hyres- och fastighetsmarknaden är stabil, både sett till nettouthyrning och värdeutveckling, och vi ser en stark orderingång inom byggmarknaden.

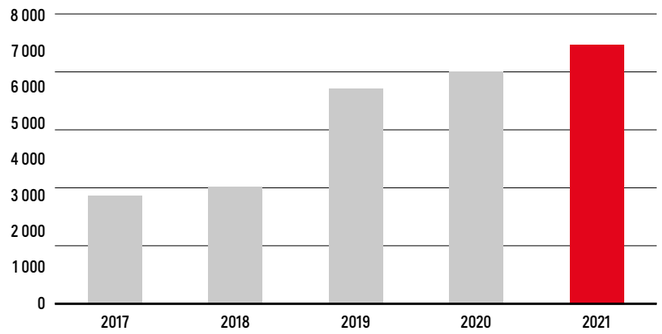
Fastighetsportföljernas och entreprenadrörelsens fokus mot tillväxtregioner, breda och väldiversifierade kundbaser i kombination med starka balansräkningar skapar goda förutsättningar för en fortsatt positiv utveckling.

Mia Arnhult, vd, M2 Asset Management

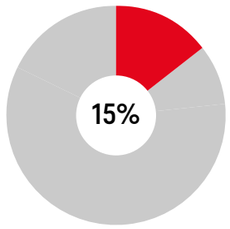
DIREKTÄGDA FASTIGHETER

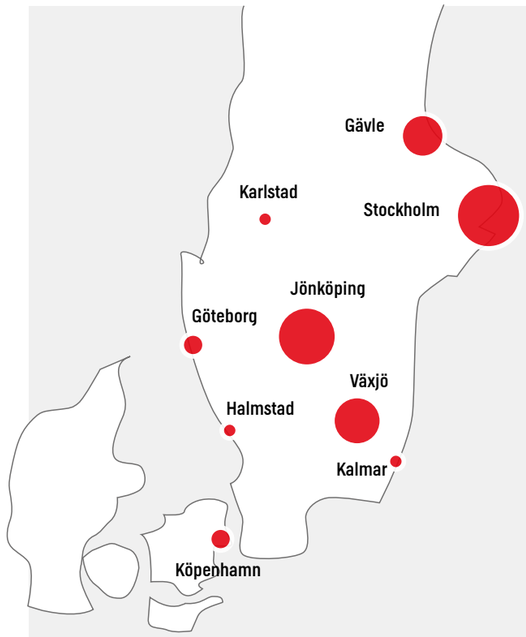
M2 har ett direkt ägande i fastigheter, vilka ägs och förvaltas i egen regi under varumärket M2 Gruppen. Per 31 december 2021 består M2s fastighetsbestånd av 67 fastigheter, huvudsakligen bostäder och handels- och kontorsfastigheter, med ett marknadsvärde på 7 190 mkr. Den totala uthyrbara ytan är 310 795 kvm. M2 Gruppen verkar framför allt i Stockholm, Jönköping, Växjö och Gävle.

UTVECKLING AV MARKNADSVÄRDE, ÖVER TID



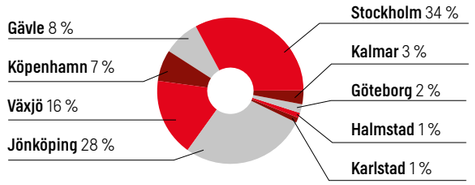
ANDEL AV TOTALA TILLGÅNGAR





MARKNADSVÄRDE I PROCENT PER ORT

Total fastighetsvärde **7 190** mkr



KVADRATMETER PER TYP AV YTA

Total yta **310 795** kvm

KOMMERSIELLT	BOSTÄDER
195 883 kvm (63 %)	114 911 kvm (37 %)

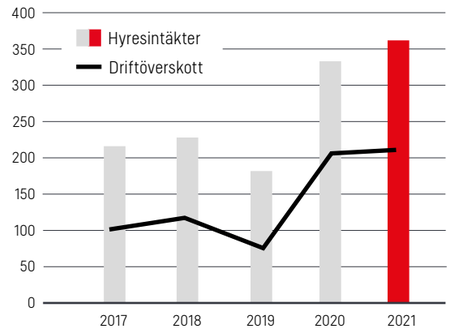
VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

- Den 1 februari tillträdde M2 fastigheten Operan 1 i Jönköping med ett marknadsvärde på 181 mkr. På fastigheten finns tre nyligen uppförda byggnader med totalt 66 lägenheter och en uthyrbar area om cirka 4 930 kvm.
- Den 9 april förvärvades 99 ägarlägenheter belägna i Frederiksstaden, Köpenhamn och del av det ikoniska bostadsområdet "Dronningegården". Marknadsvärdet uppgick till 516 mkr och den totala uthyrbara arean till 8 200 kvm, fördelad på två intilliggande byggnader med 9 våningar samt 56 parkeringsplatser.
- Den 30 juni avyttrade M2 bostadsfastigheterna Vallbacken 10:6 och Väster 29:5 i Gävle samt det hälftenägda bolaget Klosterhus AB och dess fastigheter i Skokloster. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 215 mkr för fastigheterna i Gävle respektive 260 mkr för Skokloster.
- I september färdigställdes Kanoten 12 i Karlstad, en fastighet bestående av 36 hyreslägenheter och en uthyrbar area på 1 094 kvm, med inflyttning den 22 september.
- I Sigillet 1 i Kalmar färdigställdes under året Nordic Nest 2.

2021 I SIFFROR

- Hyresintäkterna för året uppgick till 377 mkr (334)
- Årets driftöverskott uppgick till 218 mkr (202)
- Ekonomisk uthyrningsgrad uppgår till 82%. Exklusive projektfastigheter uppgår uthyrningsgraden till 94%

HYRESINTÄKTER OCH DRIFTÖVERSKOTT (mkr)



TOTALT FASTIGHETSINNEHAV	2021	2020
Antal fastigheter	67	74
Uthyrningsbar area bostäder, kvm	114 911	120 039
Uthyrningsbar area kommersiellt, kvm	195 883	198 657
Hyresintäkter bostäder, mkr	168	139
Hyresintäkter kommersiellt, mkr	209	195
Hyresvärde, mkr	479	413
Rörelseresultat, mkr	142	136
Ekonomisk vakansgrad, %	21	18
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	7 190	6 447
Direktavkastning per 31 december, %	2,9	3,1

MARKNADSOMRÅDE STOCKHOLM

m2gruppen

Stockholmsregionen är en mycket aktiv marknad vad gäller kommersiella lokaler, och till följd av att inflyttningen till Stockholm under en lång rad år varit större än bostadsbyggandet finns ett stort underskott av bostäder i regionen. Stockholms län har 2,4 miljoner invånare. Projektvolymen är generellt sett mycket stor i regionen. Det som byggs och planeras omfattar inte bara bostäder utan även infrastruktursatsningar, kontor samt logistik- och handelslokaler.

M2's marknadsområde Stockholm innefattar 13 fastigheter i Stockholm, 1 fastighet i Karlstad samt 2 fastigheter i Köpenhamn. Total uthyrningsbar area inom marknadsområdet är 122 044 kvm där 27 procent utgör bostäder. Resterande andel utgörs främst av handel men även av projektrelaterade ytor, vilka till större delen är lokaliserade i Kista samt i Älvsjö. Den ekonomiska vakansgraden uppgår till 38 procent och avser framförallt våra utvecklingsprojekt.

ÖVERSIKT MARKNADSOMRÅDE STOCKHOLM

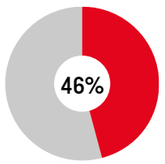
Kortfakta	2021	2020
Antal fastigheter	16	17
Uthyrningsbar area bostäder, kvm	33 532	25 332
Uthyrningsbar area kommersiellt, kvm	88 512	88 512
Hyresintäkter bostäder, mkr	56	32
Hyresintäkter kommersiellt, mkr	102	86
Hyresvärde, mkr	242	184
Ekonomisk vakansgrad, %	38	34
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	3 006	2 285
Direktavkastning per 31 december, %	1,7	2,4
Andel av M2		
Hyresvärde, %	46	44
Marknadsvärde, %	42	35
Uthyrningsbar area, %	39	36

Största hyresgästerna

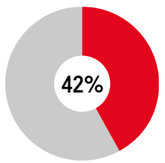
1 – Internationella Engelska Skolan
2 – Dagab Inköp & Logistik
3 – Tieto Sweden AB
4 – Asymetrica AB
5 – Ahlsell Sverige AB

ANDEL AV M2 GRUPPEN

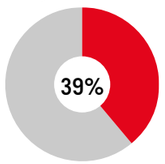
Hyresvärde



Marknadsvärde



Uthyrningsbar area



M2 | asset management

MARKNADSOMRÅDE JÖNKÖPING

m2gruppen

Jönköping är idag Sveriges tionde största stad. Jönköpings kommun planerar för att befolkningsmängden ska uppgå till 200 000 personer runt år 2050 och arbete pågår med att ta fram en utbyggnadsstrategi för att möta det ökade kravet på bostäder, service och infrastruktur. 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. I centralorten bor cirka 100 000 av kommunens 143 000 invånare.

Under året har fastigheten Operan 1 förvärvats, liksom Utblicken 1, i Kamelia. M2s fastighetsbestånd i marknadsområdet består av 31 fastigheter i Jönköping samt en fastighet vardera i Göteborg och Halmstad. Marknadsområdet har en total uthyrningsbar area om 98 058 kvm, där 39 procent utgörs av bostäder och resterande främst av butiker, hotell, kontor och restauranger. Huvuddelen av beståndet är mycket centralt beläget i Jönköping. Den ekonomiska vakansgraden uppgår till 5 procent för hela marknadsområdet och avser kommersiella ytor.

ÖVERSIKT MARKNADSOMRÅDE JÖNKÖPING

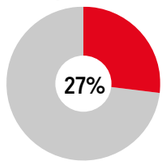
Kortfakta	2021	2020
Antal fastigheter	33	31
Uthyrningsbar area bostäder, kvm	38 660	33 730
Uthyrningsbar area kommersiellt, kvm	59 398	59 398
Hyresintäkter bostäder, mkr	55	44
Hyresintäkter kommersiellt, mkr	69	55
Hyresvärde, mkr	131	104
Ekonomisk vakansgrad, %	5	6
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	2 224	2 018
Direktavkastning per 31 december, %	3,7	3,5
Andel av M2		
Hyresvärde, %	27	26
Marknadsvärde, %	31	31
Uthyrningsbar area, %	32	29

Största hyresgästerna

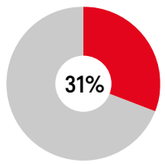
1 – BEVEGO
2 – ProfilEvents AB
3 – Jönköping Hotelldrift AB
4 – Filmstaden AB
5 – DBGY Juvelen AB

ANDEL AV M2 GRUPPEN

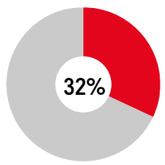
Hyresvärde



Marknadsvärde



Uthyrningsbar area



ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2021

MARKNADSOMRÅDE VÄXJÖ

m2gruppen

Växjö kommun har cirka 96 000 invånare och är ytterligare en kommun med positiv tillväxt och inflyttning. Skogs- och träindustrin är en viktig basnäring. Bland annat ligger Södra Skogsägarnas huvudkontor i Växjö. Dessutom finns en rad framgångsrika IT-företag i staden, till exempel Visma och Atea. Linnéuniversitet i Växjö och Kalmar har 41 000 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 marknadsområde Växjö består av 9 fastigheter i Växjö samt en fastighet i Kalmar. Den totala uthyrningsbara area är 61 539 kvm, där 56 procent består av bostäder. Resterande andel utgörs främst av kontor och butiker i bottenplan på bostadsfastigheter. Beståndet är huvudsakligen beläget centralt i Växjö. Den ekonomiska vakansgraden uppgår till 5 procent och avser kommersiella ytor.

ÖVERSIKT MARKNADSOMRÅDE VÄXJÖ

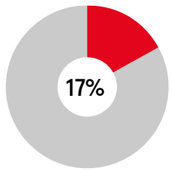
Kortfakta	2021	2020
Antal fastigheter	10	10
Uthyrningsbar area bostäder, kvm	34 556	34 556
Uthyrningsbar area kommersiellt, kvm	26 983	26 983
Hyresintäkter bostäder, mkr	39	38
Hyresintäkter kommersiellt, mkr	37	29
Hyresvärde, mkr	80	71
Ekonomisk vakansgrad, %	5	5
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	1 398	1 227
Direktavkastning per 31 december, %	3,6	3,9
Andel av M2		
Hyresvärde, %	17	17
Marknadsvärde, %	19	19
Uthyrningsbar area, %	20	19

Största hyresgästerna

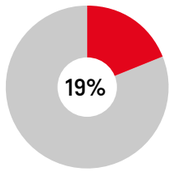
1 – Landstinget Kronoberg
2 – Nordic Nest AB
3 – Filmstaden AB
4 – Lidl Sverige KB
5 – Coop Väst AB

ANDEL AV M2 GRUPPEN

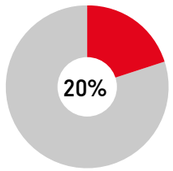
Hyresvärde



Marknadsvärde



Uthyrningsbar area



M2 | asset management

MARKNADSOMRÅDE GÄVLE

m2gruppen

Gävle är residensstad i Gävleborgs län och har strax över 103 000 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 marknadsområde Gävle består av totalt 8 fastigheter. Två fastigheter i Gävle har avyttrats under året, liksom de sex fastigheter i Skokloster som föregående år fanns inom marknadsområdet. Den totala uthyrningsbara arean är 29 152 kvm där 28 procent utgör bostäder. Resterande andel utgörs främst av restauranger, kontor och butiker i bottenplan. Beståndet i Gävle är mycket centralt beläget. Den totala ekonomiska vakansgraden uppgår till 14 procent för hela affärsområdet.

ÖVERSIKT MARKNADSOMRÅDE GÄVLE

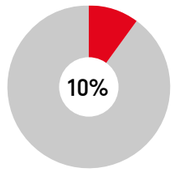
Kortfakta	2021	2020
Antal fastigheter	8	16
Uthyrningsbar area bostäder, kvm	8 163	26 421
Uthyrningsbar area kommersiellt, kvm	20 989	23 764
Hyresintäkter bostäder, mkr	19	24
Hyresintäkter kommersiellt, mkr	23	25
Hyresvärde, mkr	48	54
Ekonomisk vakansgrad, %	14	7
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	562	916
Direktavkastning per 31 december, %	3,8	3,2
Andel av M2		
Hyresvärde, %	10	13
Marknadsvärde, %	8	14
Uthyrningsbar area, %	9	16

Största hyresgästerna

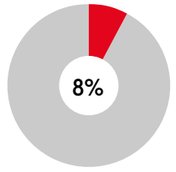
1 – Tyréns AB i Gävle
2 – Restaurantbolaget i Gävle AB
3 – Lärande i Sverige AB
4 – Hyresgästföreningen
5 – Randstad Sweden Group AB

ANDEL AV M2 GRUPPEN

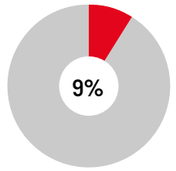
Hyresvärde



Marknadsvärde



Uthyrningsbar area



FASTIGHETSFÖRTECKNING

m2gruppen

GÄVLE **TOTALT: 8 ST**

Norr 13:4
Norr 22:3
Norr 23:3
Norr 34:2
Norr 35:1
Norr 35:4
Norr 36:1
Söder 9:8

GÖTEBORG **TOTALT: 1 ST**

Härryda Björröd 1:207

HALMSTAD **TOTALT: 1 ST**

Häggen 1

KARLSTAD **TOTALT: 1 ST**

Kanoten 12

KÖPENHAMN **TOTALT: 2 ST**

Kongegården
Christiansgården

JÖNKÖPING **TOTALT: 31 ST**

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

KALMAR **TOTALT: 1 ST**

Sigillet 1

STOCKHOLM **TOTALT: 13 ST**

Bergholmen 1
Bergholmen 2
Bäverholmen 2
Bäverholmen 3
Färöarna 1
Lillholmen 2
Lillholmen 5
Miklaholt 1
Nysätra 3,4,5
Reykjanes 1
Sjöbotten 1
Stenshuvud 4
Värmdö Fjällsvik 1.134

VÄXJÖ **TOTALT: 9 ST**

Djäknen 4
Hackan 12
Hackan 9
Oxdragaren 1
Stenbock 10
Städet 1
Vasaborgen 1
Vandraren 1
Vinaman 6

67

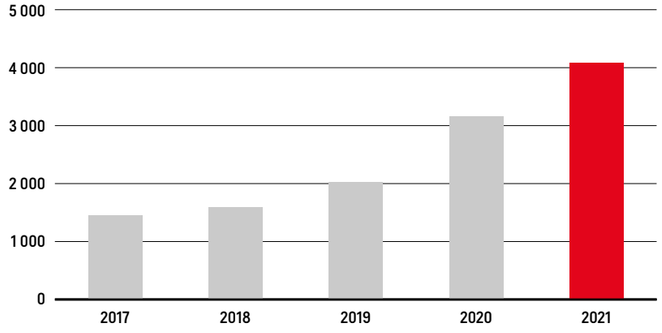
TOTALT ANTAL FASTIGHETER

ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING

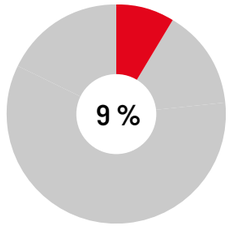
Koncernen bedriver byggentreprenad och projektutveckling via dotterföretaget Wästbygg Gruppen AB (publ) (Wästbygg). Wästbygg är ett entreprenad- och projektutvecklingsbolag med verksamhet på de mest expansiva marknaderna i Sverige.

Entreprenadverksamheten omfattar byggande av bostäder, kommersiella byggnader, samhällsfastigheter samt logistik- och industrianläggningar. Projektutveckling innebär att koncernen levererar mark, tjänster och entreprenad för hela kedjan från markförvärv, prospektering, tillståndsprocess och till färdig byggnad till extern kund. Wästbygg är noterat på Nasdaq Stockholm.

SEGMENTET ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING, UTVECKLING ÖVER TID SETT TILL M2'S TILLGÅNGAR, MKR



ANDEL AV TOTALA TILLGÅNGAR



WÄSTBYGG

Dotterbolaget Wästbygg Gruppen AB (publ) är ett entreprenad- och projektutvecklingsbolag som sträcker sig från förvärv/tilldelning av mark fram till färdig fastighet. Den 13 oktober 2020 börsnoterades Wästbygg och fick under 2021, som en av de första i Sverige, beteckningen Nasdaq Green Equity Designation.

Verksamheten är indelad i segmenten bostäder, kommersiella fastigheter samt logistik och industri. Wästbygg har tydlig närvaro på expansiva marknader i Sverige. Under året har Wästbygg expanderat genom förvärv av Rekab Entreprenad, ett bolag med 175 medarbetare som bygger samhällsfastigheter, bostäder och kommersiella byggnader med fokus på de nordligare tillväxtorterna i Sverige. Rekab konsolideras i Wästbygg sedan den 28 oktober 2021.

EKONOMISKT UTFALL 2021

Intäkterna för helåret uppgick till 3 949 mkr (3 620), vilket motsvarar en ökning om 9 procent jämfört med föregående år. Under de två månader som Rekab ingått i Wästbygg har de bidragit med 167 mkr av koncernens intäkter. Även rörelseresultatet är starkare än föregående år och uppgår till 235 mkr (223). God lönsamhet inom affärsområde Bostad och Logistik samt ett framgångsrikt år inom projektutvecklingsverksamheten bidrog till det goda resultatet.

Tre större egenutvecklade bostadsrättsprojekt avslutades och resultatavräknades under året efter en produktionstid på nästan två år vardera. Därutöver har ett kommersiellt utvecklingsprojekt och två inom Logistik färdigställts och frånträtts.

Årets rörelseresultat har påverkats av negativt resultat inom Kommersiellt, liksom en en resultatnedskrivning om 40 mkr inom Logistik till följd av ökade materialkostnader i Nobiaprojektet.

Trots att 2021 fortsatt medfört utmaningar i form av såväl covid som prisökningar och en ökad konkurrens på marknaden har orderingången varit mycket god under året. Total orderingång för året summerar till 5,5 mdkr (3,2), där en stor del avser orderingång under årets sista kvartal och påverkas av Rekab-förvärvet. Wästbygg går därmed in i 2022 med en orderstock på rekordhöga 6,6 mdkr (3,2). Orderstocken är väl fördelad mellan bolagets tre affärsområden, vilket skapar trygghet inför 2022.

Under det fjärde kvartalet beslutade Wästbygg om produktionsstart av tre egenutvecklade projekt – Cityterrassen i Malmö, Hökälla Ängar 2 i Göteborg och Slottshusen i Täby. Dessa omfattar sammanlagt 299 lägenheter och ordervärdet uppgår till 742 mkr.

UTVALDA NYCKELTAL

- Intäkterna ökade med 9% till 3 949 mkr (3 620).
- Rörelseresultatet ökade med 5% till 235 mkr (223).
- Resultatet efter skatt uppgick till 241 mkr (234).
- Orderingången för perioden uppgick till 5 456 mkr (3 232).
- Soliditeten uppgick till 43 % (50).
- Orderstocken ökade till 6 572 mkr (3 201).

M2s ägarandel uppgick till 60,2% av kapitalet och 59,4% av rösterna. Wästbyggs börsvärde uppgick vid utgången av 2021 till 3 448 mkr.

WÄSTBYGG PER SEGMENT

Bostadsproduktion:

- 849 färdigställda lägenheter 2021
- 1 857 lägenheter under byggnation 2021-12-31

Kommersiellt byggande:

- 64 785 färdigställda kvadratmeter 2021
- 188 960 kvm under byggnation 2021-12-31

Logistik- och industrianläggningar:

- 141 500 färdigställda kvadratmeter 2021
- 446 500 kvm under byggnation 2021-12-31

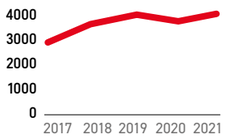
Mer info på: www.wastbygg.se

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

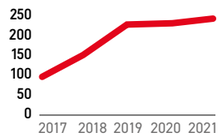
Räkenskapsår	2021	2020	2019	2018	2017
Intäkter, mkr	3 949	3 620	3 889	3 543	2 822
Rörelseresultat, mkr	235	223	220	147	91
Rörelsemarginal, %	6,0	6,2	5,7	4,1	3,2
Balansomslutning, mkr	4 101	3 170	2 144	1 697	1 471
Soliditet, %	43	50	27	25	24
Räntebärande nettoskuld, mkr	151	252	-7	173	114
Kassaflöde från den löpande verksamh.	-319	-237	-63	141	134
Antal anställda vid periodens slut	524	311	305	288	261

För nyckeltalsdefinitioner, se not 42 på sidan 90

Intäkter (mkr)



Rörelseresultat (mkr)



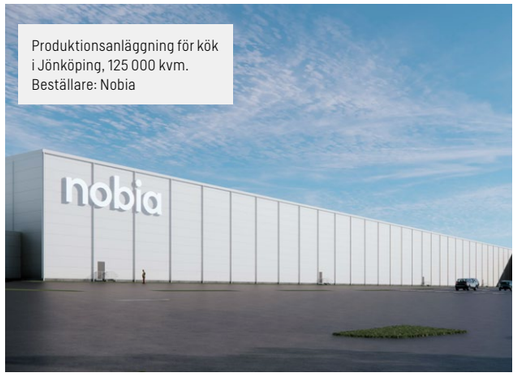
M2 | asset management

FÖRVÄRVET AV REKAB

Rekab, med 175 anställda, är ett av de ledande byggföretagen i norra Sverige med lokalkontor i Umeå, Sundsvall, Örnsköldsvik, Skellefteå och Luleå. Rekab bygger samhällsfastigheter som skolor och sjukhus samt bostäder och kommersiella byggnader. Bolaget bedriver även projektutvecklingsverksamhet och har genomfört flera egenutvecklade bostadsprojekt.

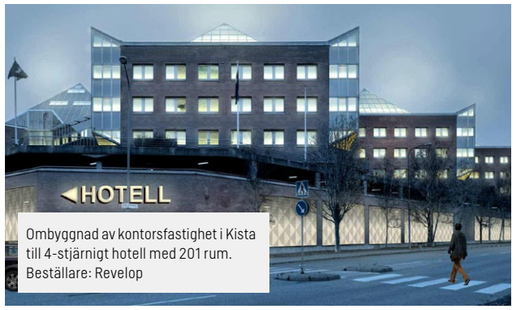
Förvärvet genomfördes den 28 oktober 2021 och Wästbygg Gruppen etablerar sig därmed som en betydande aktör inom byggbranschen även i norra Sverige.

Under de senaste tre åren har Rekab haft en genomsnittlig årlig omsättning på närmare en miljard kronor och en rörelsemarginal som ligger väl i linje med Wästbygg Gruppens övergripande mål. Bolaget är köpt för ett bedömt marknadsvärde på 230 mkr på skuldfri basis. Under de två månader som Rekab har ingått i Wästbygg Gruppen har företaget bidragit med 167 mkr till koncernens intäkter och 0 mkr till koncernens resultat. Om förvärvet hade inträffat per den 1 januari 2021 hade Rekab bidragit till koncernens intäkter med 980 mkr och till koncernens resultat med 32 mkr.



Produktionsanläggning för kök i Jönköping, 125 000 kvm. Beställare: Nobia

Tuvebo i Göteborg. Två etapper har färdigställts under 2021 Antal lgh: 129 Egenutvecklat projekt



Ombyggnad av kontorsfastighet i Kista till 4-stjärnigt hotell med 201 rum. Beställare: Revelop

Kv Häggen i Halmstad. Trygghetsboende med 29 lägenheter. Egenutvecklat projekt.

Drottninghög i Helsingborg lämnades över till beställaren i början av 2021. Antal lgh: 149 samt förskola Beställare: Riksbyggen

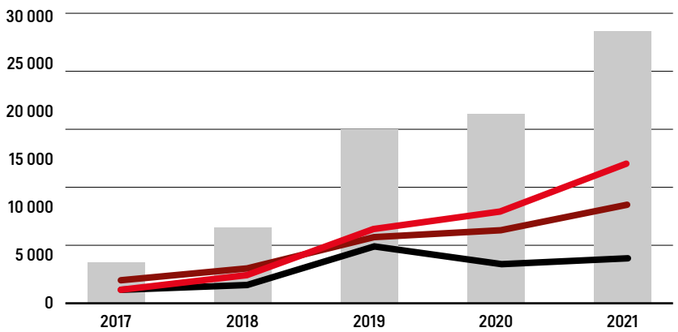
Din Bils anläggning i Göteborg, en del av handelsplatsen Pro Stop Backa. Beställare: Corem Property Group

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2021

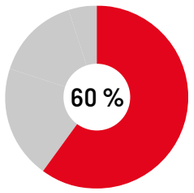
STRATEGISKA FASTIGHETSINVESTERINGAR

M2s investeringar i fastigheter består, förutom av direktägda fastigheter, även av ägande i utvalda noterade fastighetsbolag. Av dessa är Castellum, Corem Property Group och Sagax av långsiktig och strategisk karaktär. De strategiska fastighetsinvesteringarna ger under året en sammanlagd utdelning om 658 mkr (447), varav 649 mkr (425) utgör utdelning på stamaktier och 8 mkr (22) på preferensaktier.

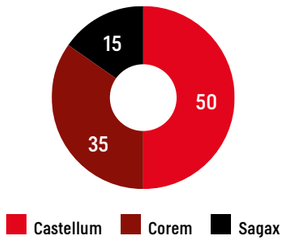
STRATEGISKA FASTIGHETSINVESTERINGAR, UTVECKLING ÖVER TID SETT TILL M2'S TILLGÅNGAR, MKR



ANDEL AV TOTALA TILLGÅNGAR



ANDELEN FÖRDELAD PER BOLAG (%)



ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-
REDOVISNING 2021

CASTELLUM

Castellum är ett av de största börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige med ett fastighetsbestånd som i huvudsak utgörs av lokaler för kontor och lager/logistik.

Den 10 november 2021 genomfördes Castellums förvärv av Kungsleden, vilket utökade fastighetsbeståndet med fastigheter till ett värde om 47 mdkr.

Castellum äger sedan det tredje kvartalet ca 33 % av det norska fastighetsbolaget Entra, som framgent utgör ett intressebolag till Castellum.

Per 31 december 2021 uppgick marknadsvärdet på Castellums fastighetsbestånd, inklusive ägarandelen i norska Entra, till cirka 176 miljarder.

UTVALDA NYCKELTAL 2021

- Hyresintäkterna ökade med 5% till 5 723 mkr (5 438).
- Driftöverskottet uppgick till 4 346 mkr (4 335).
- Förvaltningsresultatet ökade med 4% till 3 522 mkr (3 380).
- Resultatet efter skatt uppgick till 11 828 mkr (5 615).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick vid årets utgång till ca 176 miljarder, inklusive ägarandelen i Entra.

M2s ägarandel av kapital och röster uppgick till 17,2 %. Castellums börsvärde uppgick vid utgången av 2021 till 83 025 mkr (57 865).

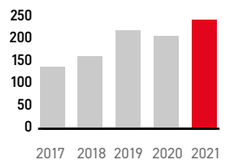
Mer info på: www.castellum.se

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

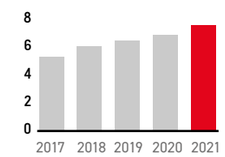
Räkenskapsår	2021	2020	2019	2018	2017
Hyresvärde, mkr	8 733	6 585	6 177	5 841	5 777
Driftöverskott, mkr	4 346	4 335	4 113	3 945	3 577
Förvaltningsresultat, mkr	3 522	3 380	3 146	2 952	2 530
Resultat efter skatt, mkr	11 828	5 615	5 650	7 453	5 876
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde	153 146	103 042	95 168	89 168	81 078
Uthyrningsbar area, tkvm	5 853	4 447	4 255	4 283	4 381
Soliditet, %	47	44	44	43	40
Justerad soliditet, %	-	-	-	-	-
Utdelning per stamaktie, kr	7,60	6,90	6,50	6,10	5,30
Utdelning per preferensaktie, kr	-	-	-	-	-
Medelantal anställda, st	443	413	420	388	416

För nyckeltalsdefinitioner, se not 42 på sidan 90

Börskurs, stamaktie i kr



Utdelning kr/stamaktie



COREM PROPERTY GROUP

Corem äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter i storstads- och tillväxtregioner. Corem förvärvade den 15 juni 2021 M2's intressebolag Klövern, vilket med en fastighetsportfölj till ett marknadsvärde om 61 557 mkr väsentligt breddade beståndet. Det sammanslagna fastighetsbeståndet består av 518 fastigheter med ett marknadsvärde på 83 084 mkr per 31 december 2021.

Beståndet är beläget i södra/mellersta Sverige, Köpenhamn samt New York och består av fastigheter för kommersiell användning, där kontor, lager och logistik står för merparten.

Sedan 2019 har Corem ett långsiktigt ägande i Castellum, som per 31 december uppgick till 8 880 000 aktier.

UTVALDA NYCKELTAL 2021

- Hyresintäkterna ökade med 214 % till 2 805 mkr (894). Av hyresintäkterna härrör 1 799 mkr till det förvärvade Klövern.
- Driftöverskottet ökade med 184 % till 1 894 mkr (668).
- Förvaltningsresultatet ökade med 180 % till 1 178 mkr (420).
- Resultatet uppgick till 4 495 mkr (-108), varav 2 429 mkr härrör till Klövern.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick vid årets utgång till 83 084 mkr (14 002).

M2s ägarandel uppgick vid årets utgång till 34,3 % av kapitalet och 36,0 % av rösterna. Corems börsvärde uppgick vid utgången av 2021 till 42 883 mkr (8 216).

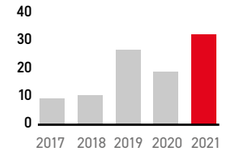
Mer info på: www.corem.se

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

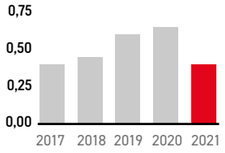
Räkenskapsår	2021	2020	2019	2018	2017
Hyresvärde, mkr	4 957	970	912	1 112	972
Driftöverskott, mkr	1 894	668	701	733	701
Förvaltningsresultat, mkr	1 178	420	400	380	364
Resultat efter skatt, mkr	4 495	-108	3 114	1 183	937
Fastigheternas verkliga värde, mkr	83 084	14 002	12 114	13 479	11 539
Uthyrningsbar area, tkvm	3 479	986	959	1 439	1 316
Soliditet, %	36	39	48	34	32
Justerad soliditet. %	43	48	55	39	38
Utdelning per stamaktie, kr	0,40	0,65	0,60	0,45	0,40
Utdelning per preferensaktie, kr	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Medelantal anställda	229	58	59	59	52

För nyckeltalsdefinitioner, se not 42 på sidan 90

Börskurs, stamaktie i kr



Utdelning kr/stamaktie



SAGAX

Sagax är ett fastighetsbolag som fokuserar på kommersiella fastigheter, verksamt framför allt inom segmentet lager och lätt industri. Per 31 december 2021 hade Sagax ett fastighetsbestånd på 673 fastigheter runtom i Europa med ett marknadsvärde på 46 067 mkr.

Sagax äger även aktier i andra, noterade och onoterade, fastighetsbolag. Per den 31 december 2021 uppgår Sagax ägande, sett till andel av aktiekapitalet, i Hemsö till 15 %, i Nyfosa till 13,6 %, i NP3 till 15,3 %, och med 25,4 % av Emilshus. Det samlade värdet på Sagax engagemang kopplade till joint ventures och intresseföretag uppgick vid årsskiftet till 9 818 mkr.

UTVALDA NYCKELTAL 2021

- Hyresintäkterna ökade med 7 % till 3 100 mkr (2 898).
- Driftöverskottet ökade med 7 % till 2 573 mkr (2 397).
- Förvaltningsresultatet ökade med 17 % till 2 805 mkr (2 389).
- Resultatet efter skatt uppgick till 9 807 mkr (3 711).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 46 067 mkr (37 548).

M2s ägarandel uppgick vid årets utgång till 6,6 % av kapitalet och 11,9 % av rösterna. Sagax börsvärde uppgick vid utgången av 2021 till 101 048 mkr (58 412).

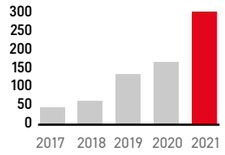
Mer info på: www.sagax.se

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

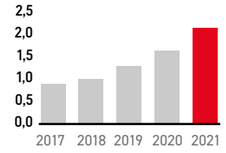
Räkenskapsår	2021	2020	2019	2018	2017
Hyresvärde, mkr	3 459	3 024	2 735	2 510	2 099
Driftöverskott, mkr	2 573	2 397	2 133	1 869	1 558
Förvaltningsresultat, mkr	2 805	2 389	2 001	1 603	1 334
Resultat efter skatt, mkr	9 807	3 711	4 111	3 166	2 965
Fastigheternas verkliga värde, mkr	46 067	37 548	32 625	29 024	23 771
Uthyrningsbar area, tkvm	3 759	3 480	3 022	2 850	2 489
Soliditet, %	50	48	48	46	42
Justerad soliditet, %	-	-	-	-	-
Utdelning per stamaktie A/B, kr	2,15	1,65	1,30	1,00	0,90
Utdelning per stamaktier D, kr	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Medelantal anställda, st	81	72	63	59	50

För nyckeltalsdefinitioner, se not 42 på sidan 90

Börskurs, stamaktie i kr



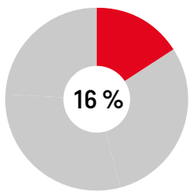
Utdelning kr/stamaktie



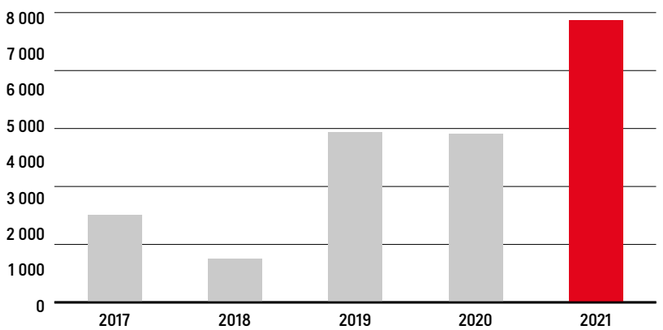
ÖVRIGA INVESTERINGAR

M2 har 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 i Footway, Devyser och RhoVac. Under året har M2 även valt att gå in som en av de större investerarna i BEWI, MEDS och gjort större investeringar i Aligro, Aros Bostad, Cake, Catella, CNI, First Ventures, INIVI, KlaraBo, Modelio Capital och Vernum Fastigheter.

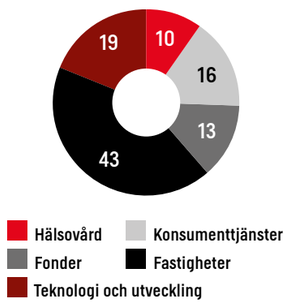
ANDEL AV TOTALA TILLGÅNGAR



ÖVRIGA INVESTERINGAR, UTVECKLING ÖVER TID SETT TILL M2'S TILLGÅNGAR, MKR



ANDELEN FÖRDELAD PÅ BRANSCH (%)



HÄLSOVÅRD 10%

BACTIGUARD
Bactiguard Holding AB (publ) är ett svenskt medicinteknikbolag. Bolaget utvecklar och tillhandahåller infektionsförebyggande lösningar. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm.

RHOVAC
RhoVac AB (publ) 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. Bolaget är noterat på Spotlight Stock Market.

DEVYSER
Devyser Diagnostics AB (publ) är specialister när det gäller diagnostiksatser för komplex DNA-testning inom ärftliga sjukdomar, onkologi och transplantation. Produkterna används för att vägleda riktade cancerterapier för att möjliggöra snabb prenatal diagnostik, såväl som vid uppföljning efter transplantation.

Bolaget noterades under 2021 på Nasdaq First North Growth Market. Noteringen gjordes med första dag för handel den 10 december 2021.

FONDER 13%

ALCUR
Fonden ALCUR är en specialfond som kan beskrivas som en lång/kort absolutavkastande aktiefond, med målsättning att uppnå god riskjusterad avkastning under alla marknadsförhållanden. Alcur är onoterat.

CNI
CNI Nordic 4 AB, CNI Nordic 5 AB och CNI Nordic 6 AB förvaltar fonder som investerar i unga onoterade tillväxtbolag med starka entreprenörsteam inom ny teknik och hållbarhet. CNI Nordic 5 AB är noterat på Nordic Growth Market (NGM). CNI Nordic 4 AB och CNI Nordic 6 AB är onoterade.

INIVI
INIVI AB är ett investmentbolag som aktivt investerar i och utvecklar små och medelstora onoterade industribolag med starka nischade varumärken. Investeringarna är långsiktiga och har inga tidsbegränsningar. Bolaget är onoterat.

ALIGRO
Aligro Planet Acquisition Company AB (publ) är ett sk SPAC (Special Purpose Acquisition Company), vars huvudsakliga syfte är att få ett annat bolag börsnoterat. Aligro söker därför ett högkvalitativt nordiskt bolag med tydlig ESG profil och bolagsvärde om minst 3 mdkr. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm.

FIRST VENTURE
First Venture Sweden AB (publ) är ett investmentbolag som investerar i både noterade och onoterade bolag inom teknik, hälsa och hållbarhet. First Venture är en långsiktig och aktiv ägare. Bolaget är noterat på Nasdaq First North Growth Market.

MODELIO EQUITY
Modelio Equity AB (publ) är ett investmentbolag baserat i Stockholm som investerar i snabbväxande bolag med god skalbarhet och en sund balansräkning. Bolaget är onoterat.

FASTIGHETER 43%

AROS BOSTAD
Aros Bostadsutveckling AB (publ) har utvecklat bostäder sedan 2006 och finns idag framför allt i Storstockholm och Uppsala. Affärsidén är att skapa moderna och hållbara bostäder. Bolaget är noterat på Nasdaq First North Growth Market.

KMC PROPERTIES
KMC Properties ASA är ett fastighetsbolag noterat på Oslo Børs, som fokuserar på logistik- och industrifastigheter. KMC har en diversifierad portfölj bestående av 45 fastigheter belägna i Norden och Nederländerna.

LINK PROP
Link Prop Investment AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger, förvaltar och hyr ut fastigheten Linköping Idédebatten 3 i Mjärdevi Science Park i Linköping. Fastigheten är belägen i teknikföretagsområdet Mjärdevi Science Park. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm First North Growth Market.

LOGISTEA
Logistea AB (publ) (tidigare Odd Molly International AB (publ)) är ett fastighetsbolag med inriktning mot lager- och logistikfastigheter.

Bolaget har dels bedrivit modeverksamhet inom ramen för de starka varumärkena Odd Molly, Hunkydory och Used By samt fastighetsverksamhet inom lager, logistik och lättare industri. Under 2021 renodlades verksamheten då modeverksamheten avyttrades till We aRe Spin Dye AB. Sedan oktober 2021 är företagsnamnet Logistea AB (publ).

Logisteas fastighetsportfölj har på två års tid vuxit från 189 Mkr i fastighetsvärde till över 2 000 Mkr. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

CATELLA
Catella AB (publ) med huvudkontor i Stockholm och med över 550 anställda på 27 kontor i Europa erbjuder kvalificerad rådgivning och förvaltning inom ett antal tillgångsslag. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

KLARABO
KlaraBo Sverige AB (publ) är ett fastighetsbolag som förvärvar, uppför, äger och förvaltar attraktiva bostäder. Strategin är att i tillväxtregioner förvärva befintliga bostadsfastigheter liksom mark för nyproduktion.

Bolaget noterades på Nasdaq Stockholm den 2 december 2021.

MERLIN
Merlin Properties SOCIMI, S.A. är ett av de ledande fastighetsföretagen som är börsnoterat på spanska IBEX-35. Bolaget inriktar sig på förvaltning av kontors-, handels- och logistikfastigheter i Spanien och Portugal. Bolaget är noterat på Bolsa de Madrid (Madrid Stock Exchange).

VERNUM FASTIGHETER
Vernum Fastigheter AB är ett nybildat fastighetsbolag som fokuserar på långsiktig förvaltning av hållbara hyresbostäder och klimatsmart nyproduktion i trä. Bolaget är onoterat.

M2 | asset management

KONSUMENTTJÄNSTER 16%

BILLOGRAM
Billogram AB erbjuder en digital plattform för fakturering och betalningar som effektiviserar kundhanteringen, samtidigt som den förbättrar kundupplevelsen. Bolaget är onoterat.

INSTABOX
Instabox Sweden AB startade 2015 och idag kan mer än halva Sveriges befolkning hämta ut paket i bolagets smarta skåp. Med Instabox behöver man inte stå i kö hos postombudet. Bolaget är onoterat.

NORTHMILL
Northmill Bank AB är en bank med över 200 000 kunder i Sverige och med hjälp av den mest moderna tekniken vill bolaget skapa Europas mest relevanta och personliga bank. Bolaget är onoterat.

FOOTWAY
Footway Group AB grundades 2010 som en nätbaserad plattform för försäljning av skor. Idag driver Footway en multistore-plattform med många olika specialiserade och lokaliserade onlinebutiker med ett gemensamt globalt back-end. Bolaget är noterat på Nasdaq First North Growth Market.

MEDS
Meds Apotek AB är ett fullskaligt online-apotek som säljer receptbelagda och receptfria läkemedel med tillstånd från Läkemedelsverket och har även ett stort sortiment inom hälsa och skönhet. MEDS har inga fysiska butiker utan strävar i stället efter att så snabbt som möjligt leverera direkt till kund. Bolaget är onoterat.

TEKNOLOGI OCH UTVECKLING 19%

BEWI
BEWI skapar förpacknings-, komponent- och isoleringslösningar som produceras och konsumeras med minimal påverkan på miljön, och vill leda arbetet mot en cirkulär ekonomi. BEWI är noterat på Oslo Børs.

CAKE
Cake 0 emission AB är en svensk tillverkare av elektriska motorcyklar med stort hållbarhetsfokus. Produktkatalogen vänder sig till såväl yrkestransporter (last mile) som nöjesnyttjaren. Bolaget är onoterat.

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2021

M2 | asset management

HÅLLBARHETSREDOVISNING

M2s verksamhet ska bedrivas ansvarsfullt, med långsiktighet och fokus på hållbarhet. Hållbarhetsarbetet utgår ifrån ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv med FN:s globala hållbarhetsmål och det globala klimatavtalet som grund. För att säkerställa största möjliga effekt av vårt arbete utvärderar vi kontinuerligt vilka områden som ska vara högst prioriterade. Det gör vi genom att väga in både hur vi på bästa sätt kan bidra till de globala målen och vilka hållbarhetsfaktorer som har störst inverkan på verksamheten.

DIREKT HÅLLBARHETSPÅVERKAN
För de direktägda fastigheterna har M2 direkt inflytande över hur hållbarhetsarbetet med strategier, prioriteringar, mål, utförande samt rapportering bedrivs. Arbetet beskrivs mer i detalj i M2s hållbarhetsrapport på sidorna 28-35.

INDIREKT HÅLLBARHETSPÅVERKAN
Hos delägda innehav ligger beslut och ansvar för hållbarhetsstrategier, genomförande och rapportering hos de individuella bolagens styrelse och ledning. M2s hållbarhetspåverkan sker således indirekt, genom att vara en engagerad och aktiv ägare som prioriterar hållbarhetsfrågor högt. För såväl verksamhetsgrenarna Entreprenad- och projektutveckling, Strategiska fastighetsinvesteringar och Övriga investeringar är M2s hållbarhetspåverkan indirekt. Hållbarhetsarbetet inom varje innehav följs upp årligen, främst genom respektive bolags hållbarhetsrapport. Kartläggning av väsentliga hållbarhetsfaktorer utgör också en del i beslutsprocessen inför en nyinvestering i enlighet med M2s investeringsmetodik.

Då innehavet i Wästbygg Gruppen AB (publ), M2s entreprenad- och projektutvecklingsverksamhet, överstiger 50 procent utgör bolaget ett dotterbolag till M2. En sammanfattning av hållbarhetsarbetet inom Wästbygg inkluderas därför på sidorna 36-39 i M2s hållbarhetsrapport.

Wästbygg Gruppen AB har upprättat en egen hållbarhetsrapport vilken framgår i sin helhet i årsredovisningen 2021 som återfinns på Wästbyggs webbplats: **www.wastbygg.se**.

M2s HÅLLBARHETSARBETE

DIREKT PÅVERKAN	INDIREKT PÅVERKAN		
Direktägda fastigheter	Entreprenad- och projektutveckling	Strategiska fastighets-investeringar	Övriga investeringar

HÅLLBARHETSRAPPORTENS OMFATTNING

Rapporten inkluderar koncernen som helhet och beskriver hur arbetet avseende hållbarhetsfrågor bedrivs för samtliga verksamhetsgrenar. M2s koncernledning är ansvarig för hållbarhetsarbetets styrning, måluppfyllnad samt framtagande av hållbarhetsrapporten. Det är M2s styrelse som är ytterst ansvarig för upprättandet av hållbarhetsrapporten.

M2s hållbarhetsarbete för verksamhets- och redovisningsåret 2021 beskrivs i enlighet med lagkravet om hållbarhetsrapportering. Sidorna 26-39 utgör koncernens hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen.

Område	Upplysning	Sida/or
Övergripande	Affärsmodell, strategier och mål.	s. 4 s. 42-45
Miljö	Policy, risker och riskhantering. Mål och resultat.	Not 5, s.68 s. 31-32, 38
Personal och sociala förhållanden	Policy, risker och riskhantering. Mål och resultat.	Not 5, s.68 s. 33-34, 37
Respekt för mänskliga rättigheter	Policy, risker och riskhantering. Mål och resultat.	Not 5, s.68 s. 30, 34
Motverkande av korruption	Policy, risker och riskhantering. Mål och resultat.	Not 5, s.68 s. 35

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2021

INTRESSENTDIALOG

Genom det dagliga arbetet i verksamheten har M2 en nära och fortlöpande kontakt med sina intressenter. Som komplement har en intressentdialog med fokus på hållbarhetsrelaterade frågor genomförts under året. Frågorna inkluderade ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet.

Förutom att undersöka våra huvudintressenters krav och förväntningar idag och hur väl M2 uppfyller dem, syftade dialogen också till att veta mer om kommande förväntningar och behov inom området.

Av M2s huvudintressenter inkluderades långivare, kunder och medarbetare i intressentdialogen som genomfördes genom intervjuer och frågeformulär.

HÅLLBARHETSRELATERADE RISKER

Hantering av risker och osäkerhetsfaktorer är ett kontinuerligt arbete inom koncernen med syfte att identifiera potentiella risker och minimera sårbarhet.

Huvudsakliga hållbarhetsrisker vilka bedöms kunna påverka M2s verksamhet och ekonomiska utveckling gällande de direktägda fastigheterna är effekt av klimatförändringar, möjlighet att följa förändrade marknadskrav avseende miljö, hög omflyttning samt hållbarhetsrisker i leverantörsled.

För värdepappersverksamheten, segmenten strategiska fastighetsinnehav och övriga innehav, utgörs huvudsakliga risker av marknads- och omvärldsfaktorer som leder till värdeförändringar på tillgångar samt operativa risker associerade till exempelvis risk för förekomst av osunda affärsmetoder.

Hållbarhetsrisker och dess hantering beskrivs närmare i not 5 på sidan 68, där det utgör del av koncernens samlade riskavsnitt.

VÄSENTLIGHETSANALYS

Resultatet av intressentdialogen har sedan utgjort del i en väsentlighetsanalys som genomfördes inom ledningsgruppen. Väsentlighetsanalysen utgick från intressentdialogens sammanvägda resultat kombinerat med en riskanalys.

Frågornas samlade påverkan, både på M2s verksamhet samt till vilken grad M2s verksamhet kan påverka utvecklingen, sammanvägdes och resulterade i vilka hållbarhetsrelaterade frågor som bör vara högst prioriterade inom M2.

M2s hållbarhetsmål på nästa sida är framtagna utifrån de hållbarhetsfrågor som värderades som viktigast i väsentlighetsanalysen och med FN:s globala hållbarhetsmål som grund.

För de direktägda fastigheterna har M2 direkt inflytande över hållbarhetsarbetets utförande medan arbetet för delägda innehav sker genom indirekt påverkan och granskning av respektive bolags hållbarhetsarbete.

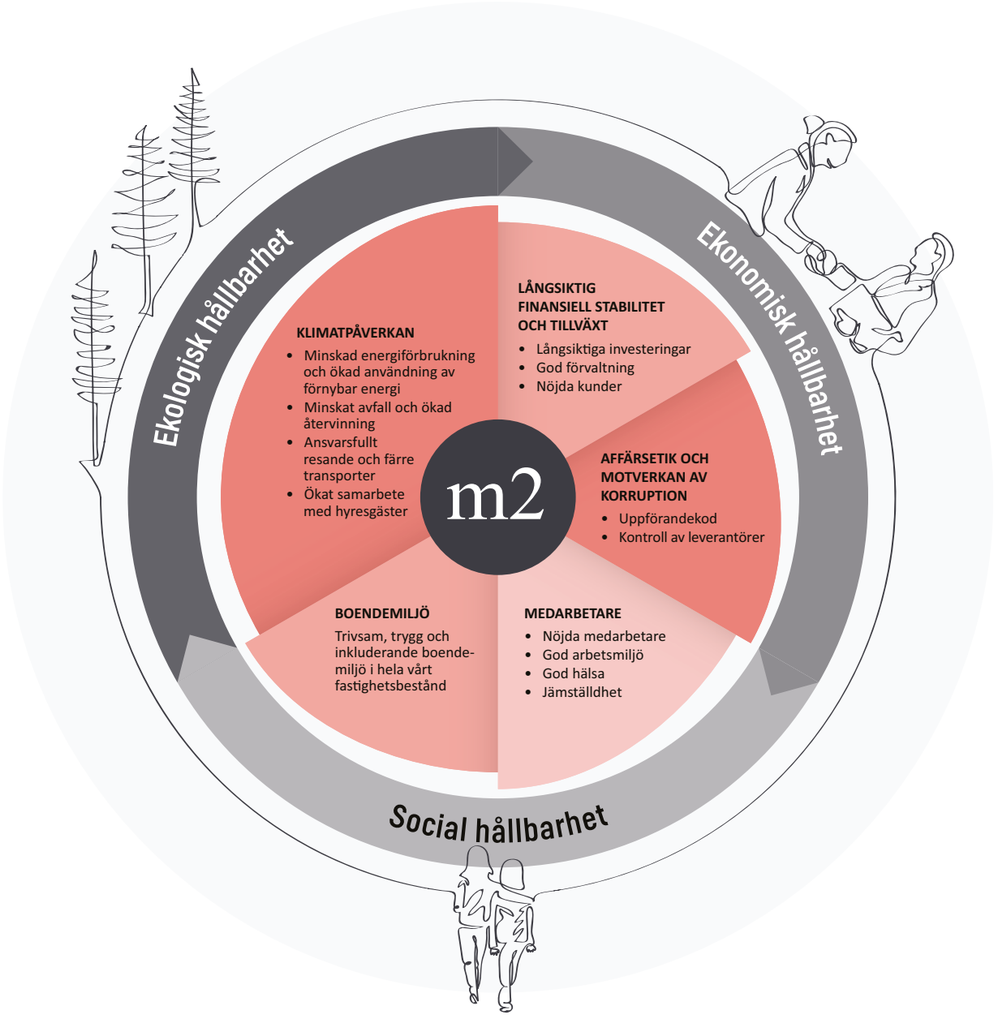
BETYDELSE FÖR INTRESSENTER	PÅVERKAN PÅ M2s VERSAMHET	
· Avfall- och källsortering · Certifiering · Samverka med kunder kring energiförbrukning · Utveckla närområden	· Affärsetik · Antikorruption · Förnybar energi · Hälsa och säkerhet	· Klimatförändringar · Kundnöjdhet · Minska energianvändning · När- och boendemiljö
· Biologisk mångfald · Sociala projekt · Tillskapa ny energi · Transporter	· Icke diskriminering · Markföroreningar · Materialval · Medarbetarnöjdhet	

M2 | asset management

HÅLLBARHETSMÅL

FN:S GLOBALA MÅL	DELMÅL	M2s HÅLLBARHETSMÅL	M2s HÅLLBARHETSARBETE
EKOLOGISKA HÅLLBARHETSMÅL			
	6.4 Effektivisera vattenanvändning och säker vattenförsörjning	· Vattenförbrukningen ska ha minskat med 20 % år 2025 jämfört med 2019	· Vattenbesparande reduceringsfilter installeras successivt i de direktägda fastigheterna
	7.1 Tillgång till modern energi för alla **7.2** Öka andelen förnybar energi i världen **7.3** Fördubbla ökningen av energieffektivitet **7.A** Tillgängliggör forskning och teknik och investera i förnybar energi	· Energiförbrukningen ska ha minskat med 30 % år 2030 jämfört med 2019 · CO2-utsläppet ska ha minskat med 30 % år 2030 jämfört med 2019 · Förvaltningen av de direktägda fastigheterna ska vara klimatneutral 2045 · Endast el- eller hybridbilar ska användas inom M2 år 2025	· M2 köper EPD-certifierad el som kommer från vattenkraft · Energiförbrukningen följs upp och driften optimeras löpande · M2 investerar kontinuerligt i uppgraderade styrsystem för värme och ventilation · Bilar inom M2 ersätts varefter med el- eller hybridbilar
	13.1 Stärk motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer **13.2** Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar	· Säkra direktägda fastigheter mot framtida klimatpåverkan, mark- och vattenföroreningar	· Samtliga direktägda fastigheter ska miljöinventeras under 2022
	15.5 Skydda den biologiska mångfalden och naturliga livsmiljöer **15.9** Integrera ekosystem och biologisk mångfald i nationell och lokal förvaltning	· Bidra till biologisk mångfald	· Biologisk mångfald tas hänsyn till i projekt i och omkring våra fastigheter
SOCIALA HÅLLBARHETSMÅL			
	3.4 Minska antalet dödsfall till följd av icke smittsamma sjukdomar och främja mental hälsa	· Sjukfrånvaron ska understiga 6 dagar per anställd och år · Nollvision för olyckor och tillbud · Engagemangsindex 4.2 år 2025	· M2 arbetar aktivt för en sund och säker arbetsmiljö · Personal inom förvaltningen deltar regelbundet i säkerhetsutbildningar, olyckor och tillbud rapporteras och följs upp · Månadsvisa pulsmätningar utförs
	10.3 Säkerställ lika rättigheter för alla och utrota diskriminering	· Nolltolerans mot diskriminering	· En visselblåsarfunktion har införts och alla medarbetare utbildas i M2s uppförandekod
	11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad **11.3** Inkluderande och hållbar urbanisering **11.5** Minska de negativa effekterna av naturkatastrofer **11.7** Säkra och inkluderande grönområden för alla	· Ökad trygghet och trivsel i och omkring våra fastigheter.	· M2 genomför ett antal projekt varje år för att öka trygghet och trivsel
EKONOMISKA HÅLLBARHETSMÅL			
	8.1 Stabil ekonomisk tillväxt **8.4** Förbättra resurseffektiviteten i konsumtion och produktion **8.5** Full sysselsättning och anständiga arbetsvillkor med lika lön för alla	· Hållbarhetsgranska samtliga intressebolag · Hållbarhetsgranska samtliga leverantörer · Öka antalet gröna hyresavtal · Uppförandekod som bilaga till alla större ramavtal	· Intressebolag och leverantörer granskas löpande ur ett hållbarhetsperspektiv · Som regel tecknas alltid gröna hyresavtal · M2s uppförandekod för leverantörer ska biläggas alla större ramavtal
	16.5 Bekämpa korruption och mutor	· Nolltolerans mot korruption	· En visselblåsarfunktion har införts och alla medarbetare utbildas i M2s uppförandekod

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2021



HÅLLBARHETSHJUL

Tårtbitarna i M2s hållbarhetshjul står för de hållbarhetsaspekter som har värderats som de viktigaste för att vår verksamhet ska vara hållbar utifrån ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv.

Hjulet visar också vilka frågor vi arbetar med när det gäller finansiell långsiktighet, klimatpåverkan, sociala förhållanden, personal samt motverkan av korruption. Att respektera och stödja mänskliga rättigheter innebär inom M2 att kollegor, kunder och leverantörer behandlas rättvist, jämställt och med respekt för alla människors lika värde. Det innebär även att alla som är verksamma på arbetsplatser inom vår verksamhet har anständiga arbetsvillkor.

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 avseende miljöaspekter 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.

M2 | asset management

MILJÖ
Ekologisk hållbarhet

M2 ska sträva efter minsta möjliga påverkan på miljön. Hit hör nyttjande 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. M2 arbetar aktivt för att minska fastigheternas klimatpåverkan där den största påverkan sker genom el-, vatten- och värmeanvändning.

ÖKAD RESURSEFFEKTIVITET OCH MINSKADE UTSLÄPP
Innovation och teknikutveckling skapar ständigt nya, förbättrade möjligheter till energibesparing. M2 investerar kontinuerligt i uppgraderade styrsystem för värme och ventilation. Under 2021 har ett antal nya ventilationsaggregat med roterande värmeväxlare installerats. Dessa aggregat har en ökad återvinningseffekt jämfört med tidigare installationer.

Arbetet inom förvaltningen har en viktig roll i att maximera fastigheternas resurseffektivitet. Energiförbrukningen följs upp löpande för att snabbt identifiera avvikelser och förbättringsåtgärder och genom systematiska ronderingar säkerställs en effektiv och optimerad drift.

MILJÖMÄRKT EL
All el som används inom M2s förvaltning ska produceras från förnybara källor. Den el som köpts under 2021 är EPD-certifierad och kommer från vattenkraft. M2 utvärderar även möjligheten att framöver investera i solcellsanläggningar för att på så sätt öka tillgången till förnybar el. LED-belysning och rörelsestyrd belysning ersätter successivt traditionella ljuskällor.

VATTENBESPARANDE ÅTGÄRDER
Som en del i arbetet att minska vattenförbrukningen i de direktägda fastigheterna utrustas successivt kranar i lägenheterna med vattenbesparande reduceringsventiler. Vid utbyte av varmvattencirkulationspumpar installeras tryckstyrda pumpar med inbyggd AI-funktion som känner av och anpassar flödesbehovet.

KÄLLSORTERING OCH AVFALLSHANTERING
M2 tillhandahåller sorteringsmöjligheter i samtliga direktägda fastigheter. Genom information och i dialog med våra hyresgäster är målet att minska mängden avfall.

BIOLOGISK MÅNGFALD
Biologisk mångfald ska tas hänsyn till i projekt i och omkring våra fastigheter. Detta sker exempelvis genom aktiva val och bevarande av grönområden.

KLIMATPÅVERKAN, MARK- OCH VATTENFÖRORENINGAR
Ett arbete har påbörjats för att kartlägga risk för påverkan av framtida klimatförändringar, mark- och vattenföroreningar i och i anslutning till de direktägda fastigheterna. Arbetet syftar till att efterleva EU taxonomins direktiv kring frågorna. Ambitionen är att samtliga direktägda fastigheter ska ha miljöinventerats under 2022.

Målområde	Måltal
Energiförbrukning	Minskning med 30 % år 2030 jämfört med 2019
Vattenförbrukning	Minskning med 20 % år 2025 jämfört med 2019
CO2-utsläpp	Minskning med 30 % år 2030 jämfört med 2019
Klimatneutralitet	Förvaltningen av de direktägda fastigheterna ska vara klimatneutral 2045
Klimatpåverkan, mark- och vatten-föroreningar	Kartläggning av risker i beståndet
Transport	Endast el- eller hybridbilar ska användas inom M2s förvaltning år 2025
Biologisk mångfald	Bidra till biologisk mångfald

TRANSPORTER
En majoritet av de bilar som används inom förvaltning och fastighetsskötsel är el- och hybridbilar. Som en ytterligare åtgärd för att minska våra transporters klimatpåverkan har planering av servicearbeten optimerats, utrustning i fordon anpassats och möjlighet till lagerhållning utökats.

Under 2022 planeras de sista dieseldrivna bilarna inom förvaltningen att fasas ut och ersätts av elbilar.

Digitala kommunikations- och möteslösningar nyttjas i allt högre grad vilket har lett till ett minskat resande generellt.

GRÖNA AVTAL
För att minska miljöpåverkan från lokaler och öka samverkan kring hållbarhet ska som regel alltid gröna hyresavtal tecknas med nya kunder. I gröna hyresavtal sätts tillsammans med kunden en gemensam ambition kring hållbarhetsfrågor där ansvar och åtaganden tydliggörs.

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, dels genom tillämpning av M2s policys och styrdokument samt uppförandekod.

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2021

ENERGIFÖRBRUKNING

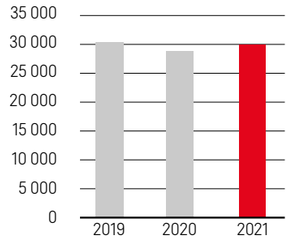
Redovisningen omfattar de direktägda fastigheter M2 har ägt under 2021, som M2 förvaltar och där mätdata finns tillgänglig. Fastigheter där tillgång till mätdata saknas eller är ofullständig och där kund har totalansvar för drift och underhåll är exkluderade. Antalet fastigheter som ingår i redovisningen motsvarar 89 % av beståndet. M2 arbetar systematiskt med datainsamling och validering och strävar efter att öka andelen fastigheter som redovisas.

Under 2021 ökade energiförbrukningen med 3,9 % jämfört med 2020, totalt har dock energiförbrukningen minskat med 1,4 % jämfört mot 2019. Även CO2 utsläppen ökade under 2021 med 3 % men har minskat med 14 % jämfört mot 2019.

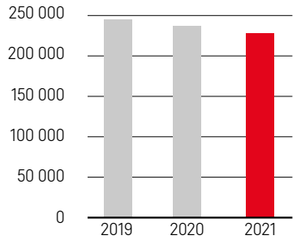
Värmen är normalårskorrigerad enligt SMHIs metod SMHI Energi-Index. I huvudsak används fjärrvärme som primär värmekälla. Vattenförbrukningen minskade med 3,5 % jämfört mot 2020 och totalt har vattenförbrukningen minskat med 6,8 % sedan 2019. I redovisningen ingår även viss hyresgästsförbrukning.

FÖRBRUKNING PER KVM	2021	2020	2019
El (kWh)	20 ,50	20,50	22,01
Värme (kWh)	109,02	108,81	113,54
Vatten (m³)	1,08	1,14	1,19
CO2 (kg)	2,27	2,29	2,98

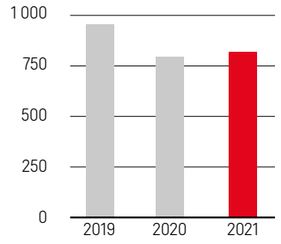
ENERGIFÖRBRUKNING, MWh



VATTENFÖRBRUKNING, M³



TOTALA UTSLÄPP CO2, TON



SOCIALT
Social hållbarhet

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

M2s ambition är att vara en attraktiv arbetsgivare som attraherar, behåller och utvecklar kompetenta medarbetare. Vi ska erbjuda en trygg och sund arbetsplats där medarbetare med engagemang och professionalitet representerar företagets värderingar.

Organisationen är decentraliserad och kännetecknas av samarbete, delaktighet, transparens och korta beslutsvägar. Inom fastighetsverksamheten har vi, utöver administrativ personal, egna förvaltare och fastighetsskötare anställda.

De lokala förvaltningskontoren ansvarar för löpande fastighetsförvaltning, drift och kontakt med intressenter och hyresgäster. Huvudkontoret agerar central stödfunktion till förvaltningen inom ekonomi, hyresadministration, marknad, HR och IT.

DELAKTIGA OCH ENGAGERADE MEDARBETARE

Arbetsmiljö, engagemang och välmående är viktiga frågor för M2. För att följa upp dessa områden genomförs regelbundna pulsmätningar där bland annat Engagemangsindex och eNPS mäts. Engagemangsindex för 2021 var 3.8. Vårt mål är att nå 4.2 senast år 2025.

M2 har som avsikt att varje år hålla en konferens där all personal närvarar och tar del av bolagets framtidsvisioner, strategier, utvecklingsplaner och utmaningar. Därutöver genomförs årligen medarbetarsamtal där individuella mål sätts utifrån bolagets övergripande målsättning. Under samtalen behandlas även medarbetarens arbetssituation, trivsel, prestation och utvecklingsmöjligheter.

Vikten av medarbetare med rätt kompetens är avgörande. M2 ser ett starkt samband mellan kompetensutveckling och verksamhetens utveckling. Möjlighet till vidareutbildning och lärande uppmuntras och erbjuds kontinuerligt.

Målområde	Måltal
Sjukfrånvaro	Understiga 6 sjukdagar per anställd och år
Engagemangsindex	Minst 4.2 år 2025
Jämlikhet	Nolltolerans mot diskriminering
Olyckor och tillbud	0 olyckor Strukturerad rapportering av tillbud
När- och boendemiljö	Genomföra ett antal projekt, åtgärder, aktiviteter per år

GOD HÄLSA OCH SÄKER ARBETSMILJÖ

Balans mellan arbete och fritid men också mellan vila och aktivitet är en viktig faktor för en långsiktigt god hälsa.

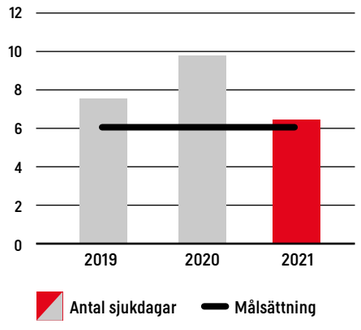
M2 vill främja fysiskt välmående och erbjuder alla anställda friskvårdsbidrag samt uppmuntrar till regelbunden motion och hälsovård, både genom deltagande i företagsarrangerade aktiviteter och på egen hand. I vårt friskvårdsarbete har vi också god hjälp av företagshälsovården med regelbundna hälsokontroller och/eller tillgång till vård vid sjukdom.

Personal inom förvaltningen går regelbundet relevanta säkerhetsutbildningar. Vår målsättning är en nollvision för olyckor och en strukturerad rapportering av tillbud för att förebygga olyckor.

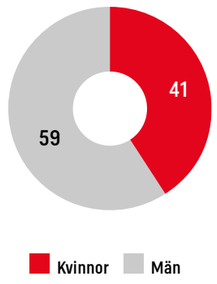
PRAKTIKPLATSER

För att främja framtida branschkompetens erbjuder M2 årligen ett antal praktikplatser och sommarjobb. På grund av rådande pandemi kunde vi under 2021 tyvärr inte ta emot så många sökande som vi önskat.

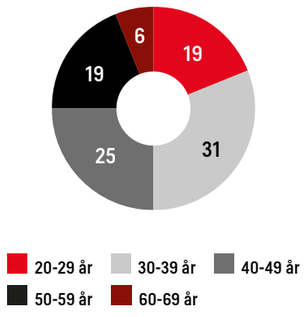
ANTAL SJUKDAGAR I GENOMSNITT PER ANSTÄLLD



FÖRDELNING KVINNOR/MÄN (%)



ÅLDERSFÖRDELNING (%)



JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD
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 samarbete och varaktiga relationer. Inga former av diskriminering eller trakasserier tolereras på företaget.

M2 värdesätter mångfald högt och har som målsättning att organisationens sammansättning ska spegla samhället i stort vad gäller ålder, kön och ursprung. Vid varje rekrytering görs noggrann kandidatprövning för att säkerställa att kompetens och personliga egenskaper avgör vem som får en tjänst.

I slutet av 2021 hade M2s fastighetsverksamhet 32 anställda, varav 13 kvinnor och 19 män.

ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR I HELA VÄRDEKEDJAN
M2 stödjer och respekterar internationellt deklarerade mänskliga rättigheter. För oss innebär mänskliga rättigheter att kollegor, kunder och leverantörer behandlas rättvist, jämställt och med respekt för alla människors lika värde. Ingen diskriminering får förekomma inom M2s värdekedja.

Det innebär även att alla som är verksamma på arbetsplatser inom vår verksamhet har anständiga arbetsvillkor. I de fall skötseln av våra fastigheter sköts av underentreprenörer ska gällande lagar och regler på arbetsmarknaden följas. Våra ramavtal ska inkludera att leverantörer följer vår uppförandekod.

EN TRYGG OCH TRIVSAM NÄR- OCH BOENDEMILJÖ
Att kunna erbjuda våra hyresgäster en trygg och säker när- och boendemiljö är av största vikt för M2. Vår målsättning är att årligen genomföra ett antal åtgärder för att förbättra miljön i och omkring våra fastigheter.

Under 2021 infördes bland annat en trygghets- och störningsjour i Stockholm.

EFTERLEVNAD OCH UPPFÖLJNING
Efterlevnad inom detta område sker dels genom tillämpning av vår uppförandekod, dels genom återkommande medarbetarsamtal samt företagsledningens uppmuntran och subventionering av motionsaktiviteter. Alla medarbetare ges även möjlighet att vara med och påverka till exempel arbetssätt och processer inom sina respektive områden samt uppmuntras till vidareutveckling.

En extern visselblåsarfunktion finns tillgänglig för att rapportera och följa upp misstanke om överträdelser.

HÅLLBARHETSSAMARBETEN

M2 har valt att stödja tre organisationen som arbetar för en hållbar framtid: Rädda Barnen, Zelmerlöw och Björkman Foundation samt WWF. Vi vill även främja fysisk hälsa och träning och sponsrar ett antal lokala idrottsföreningar.

VI ÄR RÄDDA BARNENS VÄNFÖRETAG 2022 — Rädda Barnen

RÄDDA BARNEN
Rädda Barnen arbetar för alla barns självklara rätt att överleva, utvecklas och växa upp i trygghet. Vi vill med vårt bidrag stödja det viktiga arbete Rädda Barnen utför genom att med hållbara insatser varje dag göra världen lite bättre för barn.

ZELMERLÖW OCH BJÖRKMAN FOUNDATION
Zelmerlöw & Björkman Foundation är en insamlingsstiftelse som arbetar för att fler ungdomar ska få möjlighet att gå i skolan och påverka sin framtid med hjälp av utbildning.

Vi drömmer stort tillsammans med Zelmerlöw & Björkman Foundation

WWF — FÖRETAGSGÅVA — VÄRLDSNATURFONDEN WWF — 2022

WWF
WWF:s miljö- och naturvårdsarbete bidrar till att bevara biologisk mångfald, minska föroreningar och ohållbar konsumtion samt verkar för ett hållbart utnyttjande av förnybara naturresurser.

M2 | asset management

EKONOMI OCH BOLAGSSTYRNING
Ekonomisk hållbarhet

LÅNGSIKTIG OCH HÅLLBAR VERKSAMHET
M2s affärsstrategi är en långsiktig verksamhet med hållbar finansiell stabilitet och tillväxt. Vi investerar inte för kortsiktig vinst utan strävar efter att skapa långsiktiga värden, både ur ett ekonomiskt och mänskligt perspektiv. Verksamheten ska i alla led kännetecknas av affärsmässighet och professionalitet.

NÖJDA OCH HÅLLBARA KUNDER
Vår vision är att förvalta våra fastigheter väl och effektivt till maximal kundnytta. Vi tror att närhet till kunden, god kundkännedom och erfarenhet är viktiga faktorer för en ökad kundnöjdhet. Med fastighetsförvaltning i egen regi och lokal närvaro arbetar M2 aktivt för att skapa varaktiga affärsrelationer. Målsättningen är att skapa god ekonomisk utveckling genom långsiktighet, ett nära kundsamarbete och med hållbarhet i fokus.

För att öka samverkan kring hållbarhetsfrågor och minska våra lokalers miljöpåverkan ska som regel alltid gröna hyresavtal tecknas med nya kunder.

GOD AFFÄRSETIK
M2s verksamhet ska bedrivas ansvarsfullt, enligt god affärssed, främja fri konkurrens och hålla en hög etisk standard. Vår ambition 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.

Under 2021 infördes en extern visselblåsarfunktion för att överträdelser ska kunna rapporteras. Inga visselblåsningar har inkommit.

Målområde	Måltal
Antikorruption	Nolltolerans mot korruption M2s uppförandekod som bilaga i alla större ramavtal
Värdekedja	Hållbarhetsgranska samtliga intressebolag och leverantörer
Gröna hyresavtal	Öka antalet gröna hyresavtal

UPPFÖRANDEKOD FÖR LEVERANTÖRER
Även M2s leverantörer förväntas bedriva sin verksamhet i linje med M2s hållbarhetskrav och värderingar. För att säkerställa att leverantörer av tjänster och varor efterlever dessa har M2 tagit fram en uppförandekod som sammanfattar krav avseende miljöhänsyn, affärsetik, arbetsmiljö och arbetsvillkor. Målet för 2022 är att uppförandekoden ska vara bilagd till samtliga större leverantörs- och ramavtal.

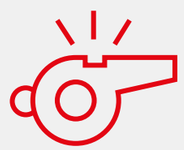
HÅLLBARA INKÖP OCH KVALITETSSÄKRADE LEVERANSER
För att säkerställa hållbara inköp och kvalitet på leveranser har standardiserade entreprenadhandlingar för upphandling tagits fram och ramavtal tecknats med certifierade leverantörer. Våra leverantörer ska ha rätt kompetens och följa gällande lagkrav avseende miljö, materialval och byggregler. Genom ramavtal säkerställer vi att våra inköp följer satta miljökrav.

EFTERLEVNAD OCH UPPFÖLJNING
Efterlevnad inom detta område sker dels genom att upprätthålla och vidareutveckla en god intern kontroll inom alla områden, dels genom tillämpning av M2s investeringsmetodik, uppförandekod och riktlinjer för inköp. En extern visselblåsarfunktion finns tillgänglig för att rapportera och följa upp misstanke om överträdelser.

VISSELBLÅSARFUNKTION

Genom M2s visselblåsarkanal kan information lämnas om misstanke finns att våra policys, värderingar eller gällande lagstiftning inte följs. Visselblåsarkanalen kan användas av både externa intressenter och medarbetare för att anmäla misstanke om brottslighet eller oegentligheter inom M2 koncernen.

Exempel på ärenden som kan rapporteras är ekonomisk brottslighet, missförhållanden i arbetsmiljön, miljöbrott, diskriminering och trakasserier samt integritetsbrott. Rapporteringen kan göras både muntligt eller skriftligt och ske helt anonymt.



HÅLLBARHETSARBETET INOM WÄSTBYGG GRUPPEN AB

Innehavet i Wästbygg Gruppen AB (publ), M2s entreprenad- och projektutvecklingsverksamhet, överstiger 50 procent och bolaget utgör därmed ett dotterbolag till M2.

På sidorna 36-39 sammanfattas hållbarhetsarbetet inom Wästbygg utifrån Wästbygg Gruppen ABs års- och hållbarhetsredovisning för 2021. Hållbarhetsrapporten framgår i sin helhet i årsredovisningen 2021 som återfinns på Wästbyggs webbplats: **www.wastbygg.se**.

Ett av Wästbyggs övergripande mål är att skapa hållbara affärer. Ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet integreras i ett väl balanserat samspel för att på så sätt minska klimatpåverkan, utveckla, bygga och förvalta hållbara fastigheter samt arbeta för trygga arbetsplatser, en sund konkurrens samt ökad mångfald och jämställdhet.

Wästbyggs affär omfattar hela kedjan från projektutveckling till entreprenad och förvaltning. Inom bolaget finns kompetens inom tidiga skeden med förvärv av mark och utveckling liksom byggproduktion inom tre olika affärsområden samt förvaltning av egenutvecklade samhällsfastigheter. Genom att styra hela processen ökar möjligheten och förmågan att skapa hållbara affärer. En utmaning med verksamheten Wästbygg bedriver är att den är resurskrävande i form av naturresurser, kapital och arbetade timmar. Vad gäller naturresurserna bygger de i nuläget främst på ett linjärt flöde, vilket är en stor bidragande faktor till den negativa klimatpåverkan vi ser idag. Att arbeta för ett ökat cirkulärt flöde är ett prioriterat område.

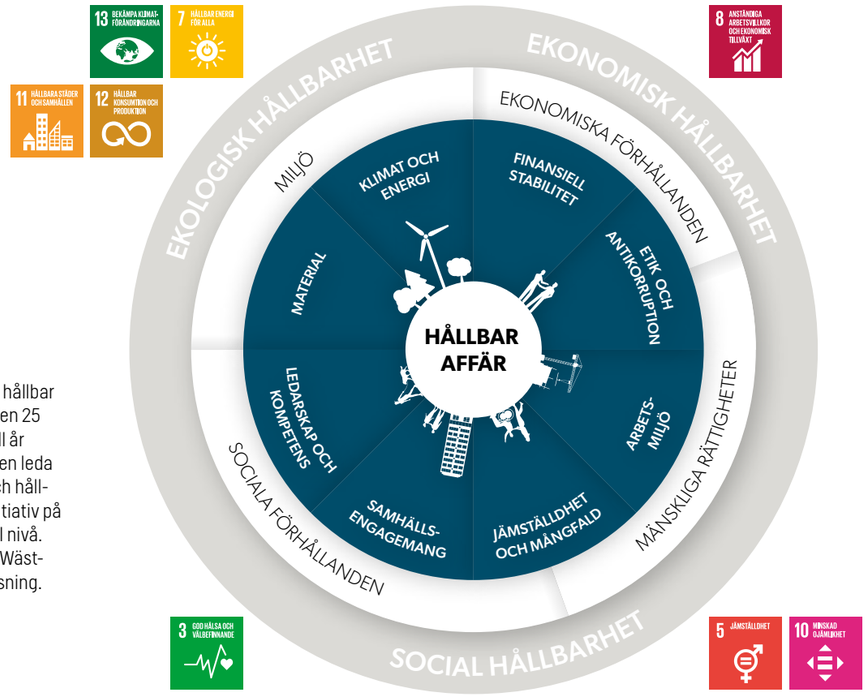
Tillsammans med flera andra branschkollegor har Wästbygg signerat ”Färdplan för fossilfri konkurrenskraft” för bygg- och anläggningssektorn, som innefattar hela värdekedjan inklusive material. Styrkan med färdplanen är att den är framtagen av aktörer i hela värdekedjan, varför alla aspekter berörs. 2019 signerade Wästbygg ”Lokal färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö 2030” (LFM30), genom vilken Wästbygg förbinder sig att visa upp konkreta åtgärder för minskade utsläpp. Målsättningarna för LFM30 stämmer väl överens med Wästbyggs egna.

För att skapa hållbara affärer behöver Wästbygg minska sin klimatpåverkan. Redan 2017 sattes målet att Wästbyggs verksamhet ska vara fossilfri 2030 inom områdena el, värme, transporter och avfall. För att nå målet arbetar Wästbygg med systematisk kartläggning av sitt avtryck, strategiska handlingsplaner och konkreta verktyg.

Wästbyggs koncernledning är ytterst ansvarig för hållbarhetsarbetets styrning och måluppfyllnad. Arbetet drivs och samordnas av stabsfunktionerna inom Hållbarhet, HR, Verksamhetsutveckling och Ekonomi med utgångspunkt i svensk lagstiftning, Wästbyggs policyer och riktlinjer samt ISO-certifierade ledningssystem.

Koncernbolagen Wästbygg Entreprenad och Rekab Entreprenad är certifierade enligt ISO 9001 och 14001 och Wästbygg Entreprenad är även certifierat enligt ISO 45001. Logistic Contractor arbetar enligt ledningssystemet, men är inte certifierat. Wästbygg följer FNs Global Compact, ILOs kärnkonventioner samt OECDs riktlinjer för multinationella företag.

DE GLOBALA MÅLEN
FN har 17 globala mål för hållbar utveckling som antogs 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 Wästbyggs hållbarhetsredovisning.



KLIMATSMART BYGGARBETSPLATS
2017 fattades ett övergripande mål om att Wästbyggs verksamhet ska vara fossilfri till år 2030 inom områdena el, värme, transporter och avfall. För att nå målet krävs omställning till förnybar energi och bränslen. Genom en kartläggning av verksamheten har de stora utsläppsposterna identifierats. Det konstaterades att det är tjänsteresor, materialtransporter, och elanvändning som står för den största delen av miljöpåverkan. Utifrån resultatet har en plan tagits fram med delmål inom varje område.

En utav utmaningarna med att mäta klimatavtrycket är att det kan bli stora svängningar från ett år till ett annat beroende på vilka och hur många projekt som pågår. Projekten pågår inte årsvis och kan påverkas av många faktorer såsom i vilken fas de befinner sig i, vilken tid på året som produktionen pågår och var projekten är belägna geografiskt.

Ett konkret verktyg som används för att minska klimatavtrycket är ”Klimatsmart byggarbetsplats”. Med verktyget har en miniminivå etablerats som alla projekt ska klara idag (brons) samt två nivåer till (silver och guld) för att ytterligare kravställa och skynda på Wästbyggs omställning. Klimatsmart byggarbetsplats omfattar de områden som har störst negativ klimatpåverkan i projekten under produktionsfasen; el, provisorisk byggvärme, bränsle till maskiner, materialtransporter och avfall.

Under 2022 fortsätter arbetet med att hitta lösningar för att nå resultat inom områdena med störst utmaningar; sortering och minimering av avfall, fossilfria byggmaterialtransporter och fossilfritt bränsle.

ARBETSMILJÖ
Koncernbolaget Wästbygg Entreprenad ABs ledningssystem för arbetsmiljö är certifierat enligt ISO 45001. Certifieringen ställer krav på ett systematiskt arbete med ständiga förbättringar som mål. På Wästbygg 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.

Wästbygg har under många år arbetat med kampanjen ”Always report” och upplever en fortsatt hög nivå på tillbudsrapporteringen. Antalet riskobservationer, tillbud och olyckor totalt inom hela koncernen uppgick 2021 till 89 stycken. Målet är att arbetsplatsolyckorna ska minska med tio procent jämfört med föregående år.

JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD
Wästbygg Gruppens position inom byggbranschen vad gäller jämställdhet och mångfald är tydlig. Ett målmedvetet arbete har under de senaste åren givit goda resultat på jämställdhetsområdet, med fler kvinnor i såväl ledande befattningar som generellt i koncernen.

2021 är första året där även andel medarbetare med utländsk bakgrund redovisas. Målet är att Wästbygg 2025 ska spegla Sveriges befolkning vad gäller både könsfördelning och mångfald. Genom att spegla det samhälle Wästbygg utvecklar och bygger för, skapas de bästa förutsättningarna för koncernens långsiktiga lönsamhet, innovation och en hållbar utveckling.

Klimatsmart byggarbetsplats omfattar

- Bodar
- Avfall
- Provisorisk byggvärme/uttorkning
- Större hyrmaskiner
- Mindre hyrmaskiner
- Tunga transporter
- Persontransporter
- Inköp av material till etablering
- Belysning
- Innovation

ANSVARSFULLT RESURSBRUK

Wästbyggs verksamhet ska vara fossilfri 2030 inom områdena el, värme, transporter och avfall. Verksamheten gör dock klimatavtryck även inom andra områden genom att använda resurser som vatten och material på ett icke cirkulärt sätt. Under 2021 har omställningen till ett cirkulärt resursnyttjande påbörjats.

ENERGI

Wästbyggs målsättning är att minimera energianvändningen och se till att den energi som används på Wästbyggs kontor och byggarbetsplatser ska komma från förnybara källor. Wästbygg har i flera år arbetat med en rad olika åtgärder på byggarbetsplatserna för att minska energianvändningen.

Elanvändningen har minskat 2021. Wästbygg nådde 90 procents elanvändning från förnybara källor, vilket är något lägre än året dessförinnan. I redovisningen av avtrycket för el inkluderas även avtrycket i scope 3, det vill säga Wästbyggs leverantörers utsläpp för att genera elen.

Där det är möjligt ansluter Wästbygg sina byggarbetsplatser till det lokala fjärrvärmenätet för att på så sätt minimera användningen av provisoriska värmekällor med större miljöpåverkan. Under 2021 minskade användningen av fjärrvärme samtidigt som andelen förnybar fjärrvärme ökade något. Flytande fossila bränslen har minskat med hela 78 procent från föregående år.

TRANSPORTER

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 omfattar såväl egna medarbetares resor som materialleveranser till och från byggarbetsplatser. Här ligger en av de stora utmaningarna i omställningen mot en fossilfri verksamhet, och här är det fortfarande en lång väg att gå. Tjänsteresor var det område som gav högst klimatavtryck under 2021.

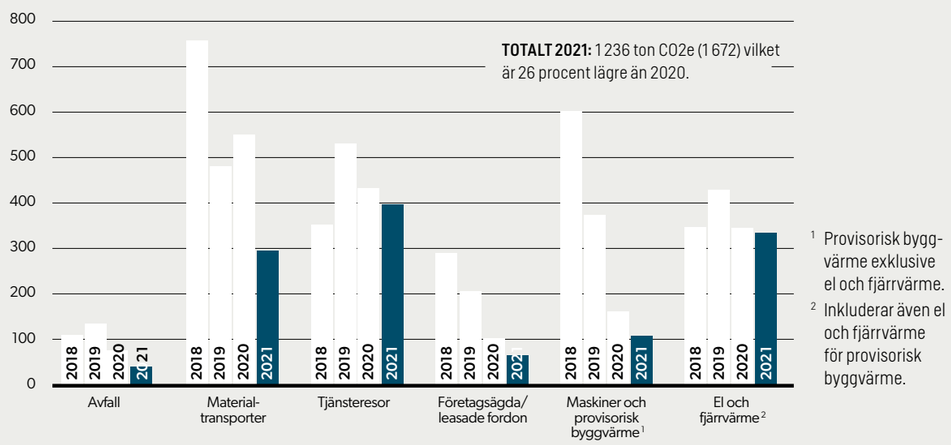
AVFALL

Wästbygg har som mål att minimera mängden avfall och på sikt få till en cirkulär process där mer återbrukat och återvunnet material används. Byggavfallets klimatpåverkan kan också minskas genom god sortering för att därmed skapa förutsättningar för återvinning och återbruk.

Under de senaste åren har åtgärder och kommunikation prioriterats för att minska de två fraktionerna blandat avfall och deponi och därmed öka sorteringsgraden.

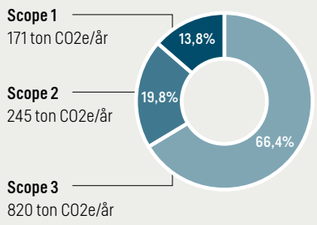
Andelen blandat avfall har gått ned från 40 procent 2017 till 9 procent 2021. Dock nås inte helt målet om en sorteringsgrad på 90 procent av allt avfall, utan stannar på 88 procent.

WÄSTBYGG GRUPPENS UTSLÄPP 2021, I TON CO2e



[1] Provisorisk byggvärme exklusive el och fjärrvärme.
[2] Inkluderar även el och fjärrvärme för provisorisk byggvärme.

Utsläpp indelade i scope enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG Protokoll). GHG Protokoll är en global standard för att mäta, hantera och rapportera utsläpp av växthusgaser. Standarden delar in utsläppen i tre olika scope. Scope 1 redovisar de direkta utsläppen medan scope 2 och 3 redovisar de indirekta.



Scope 1: Utsläpp från förbränning av fossila bränslen.

Scope 2: Utsläpp från användning av el, fjärrvärme och fjärrkyla.

Scope 3: Utsläpp från varor och tjänster till exempel logistik, resor och materialförbrukning.

KOMBINERAT RAMVERK FÖR GRÖN MÄRKNING

I maj 2021 lanserade Wästbygg Gruppen sitt gröna ramverk. Det är det första kombinerade ramverket i Sverige och möjliggör för en grön märkning av både aktie- och skuldinstrument. Genom att redovisa hur gröna Wästbyggs intäkter, rörelsekostnader, investeringar och orderstock är ökar transparensen kring bolagets klimatåtagande. Ramverket fungerar samtidigt som ett viktigt internt styrinstrument vid affärsbeslut.

De gröna andelarna bedöms enligt ramverket främst på energieffektivitet och nivå av miljöcertifiering men även andra parametrar räknas in.

Wästbygg har också under året, som det första bolaget med en omfattande entreprenadverksamhet, blivit godkända för Nasdaqs beteckning Nasdaq Green Equity Designation. Detta är ytterligare ett sätt att öka transparensen runt hållbarhetsarbetet.

För att säkerställa tillgång till grön finansiering har Wästbygg även under året emitterat en första grön obligation.

EU:S TAXONOMI

Under 2021, i samband med framtagandet av det gröna ramverket, har en första granskning av hur Wästbygg ligger till i förhållande till EUs Taxonomi genomförts. Taxonomin beskriver vilka aktiviteter som klassas som miljömässigt hållbara och syftar till att hjälpa investerare att identifiera och jämföra investeringar i förhållande till EUs klimatmål och den gröna tillväxtstrategin.

Alla Wästbygg Gruppens aktiviteter kategoriseras in under Taxonomins kriterier; 7.1 Uppförande av nya byggnader respektive 7.2 Renovering av befintliga byggnader. Bedömningen är tredjepartsgranskad av Cicero Shades of Green för såväl 2020 som 2021.

GRÖNA ANDELAR

Sedan halvårsrapporten 2021 redovisar Wästbygg gröna andelar, sjukfrånvaro och mångfald i delårsrapporterna.

Andelen gröna intäkter, kostnader samt den gröna andelen av orderstocken har ökat under 2021. I Rekab Entreprenads produktion finns en lägre andel projekt som byggs för att miljöcertifieras jämfört med övriga bolag inom Wästbygg Gruppen. Samtidigt uppför de ett stort antal projekt med höga krav inom energi, vilket gör att 68 procent av koncernens totala orderstock vid årsskiftet var grön.

Andelen kvinnor totalt i företaget har minskat sedan föregående år. Till följd av förvärvet av Rekab har antalet yrkesarbetare i koncernen ökat, en yrkeskategori där kvinnor är underrepresenterade.

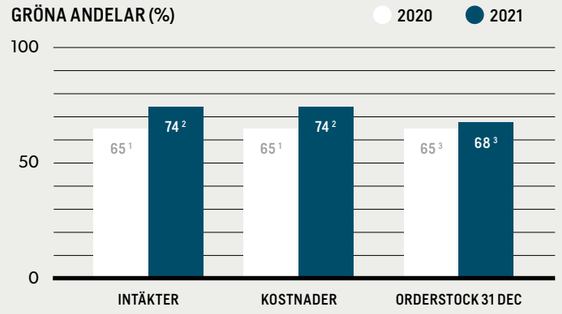
Cicero ger Wästbygg betyget Excellent avseende styrning och strategi för såväl 2020 som för 2021. De lyfter i sin rapport fram Wästbyggs arbete med att bli fossilfria samt att säkerställa en etisk och socialt hållbar verksamhet.

Rekab

Den 28 oktober 2021 förvärvades Rekab Entreprenad AB. I årets rapport inkluderas data från Rekab avseende gröna andelar, arbetsmiljö och organisation. Däremot ingår inte Rekab i data avseende förbrukning, klimatutsläpp, revisioner samt när det gäller beskrivning av verksamheten under 2021.

Under 2022 kommer Rekab att inkluderas i Wästbygg Gruppens arbetssätt för att nå koncernens gemensamma mål inom hållbarhetsområdet. Ambitionen är att en heltäckande hållbarhetsredovisning ska kunna presenteras för 2022.

GRÖNA ANDELAR (%)



Investeringar:
Under 2021 har investeringarna i förvaltningsfastigheter varit marginella varför grön andel inte är relevant att redovisa. För de investeringar som gjordes under 2020 var den gröna andelen 100 procent.

[1] Cicero Shades of Green, Company Assessment, juni 2021.
[2] Cicero Shades of Green, Company Assessment, mars 2022. Uppgifterna skiljer sig något från bokslutskommunikén 2021, då dessa baserades på uppskattningar.
[3] Uppskattad uppgift utifrån definitionen angiven i Wästbygg Gruppens gröna ramverk, maj 2021.

Rekab Entreprenad är inkluderade i alla uppgifter.

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Till bolagsstämman i M2 Asset Management AB (publ), org.nr 556559-3349

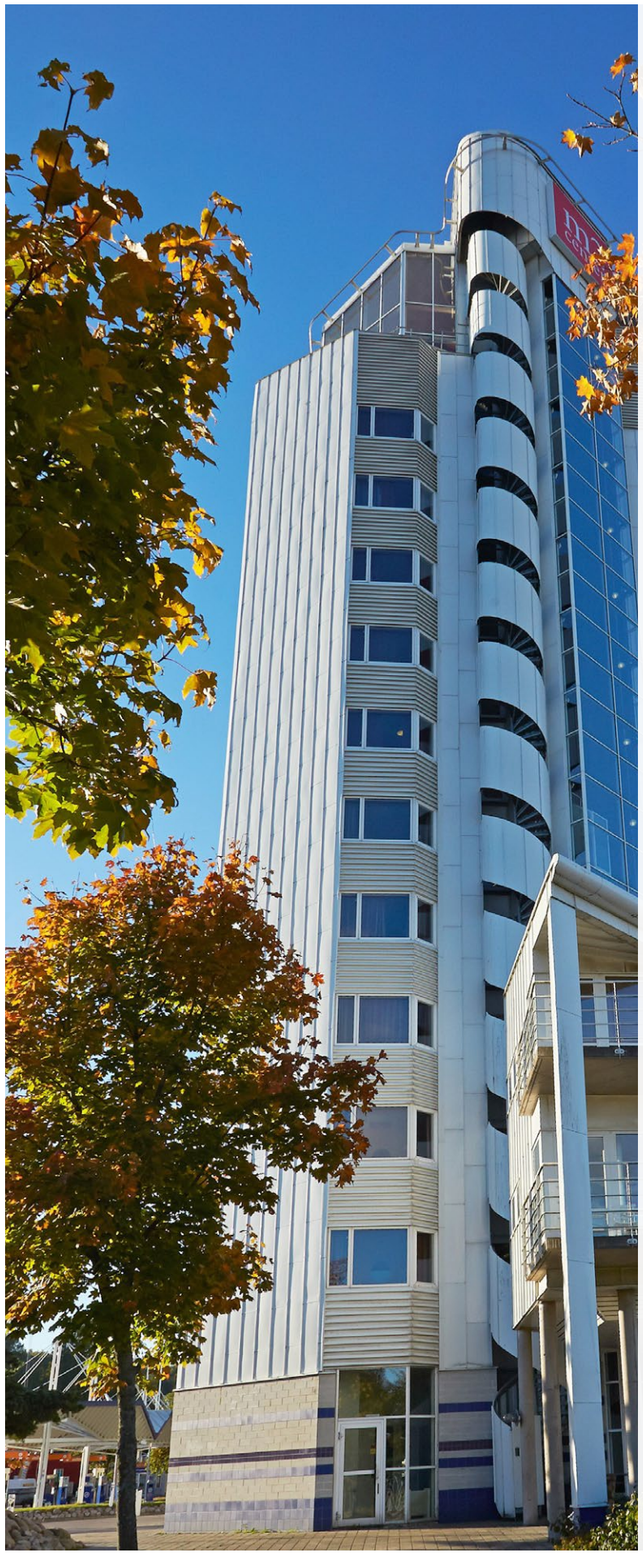
UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2021 på sidorna 26-39 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING
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.

UTTALANDE
En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 29 april 2022
Grant Thornton Sweden AB

Markus Lilldalen
Auktoriserad revisor



FINANSIELLA RAPPORTER 2021

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	**42**
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	**46**
KONCERNEN	
RESULTATRÄKNING	**49**
BALANSRÄKNING	**50**
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	**52**
KASSAFLÖDESANALYS	**53**
MODERBOLAGET	
RESULTATRÄKNING	**54**
BALANSRÄKNING	**55**
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	**57**
KASSAFLÖDESANALYS	**58**
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR	**59**
UNDERSKRIFTER	**91**
REVISIONSBERÄTTELSE	**92**
LEDNING OCH STYRELSE	**95**

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för M2 Asset Management AB (publ), org nr. 556559-3349 avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

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 2021 består M2s fastighetsbestånd av 67 fastigheter, huvudsakligen bostäder och handels- och kontorsfastigheter, med ett marknadsvärde på 7 190 mkr. Uthyrningsbar yta uppgår till 310 795 kvm, varav 114 911 kvm bostadsyta och 195 883 kvm kommersiell yta. M2s fastigheter är framförallt koncentrerade till Stockholm, Gävle, Jönköping och Växjö.

Koncernen bedriver även byggentreprenad och projektutveckling via sitt dotterföretag Wästbygg Gruppen AB (publ) (Wästbygg). Wästbygg är ett entreprenad- och projektutvecklingsbolag med verksamhet på de mest expansiva marknaderna i Sverige. Entreprenadverksamheten omfattar byggande av bostäder, kommersiella byggnader, samhällsfastigheter samt logistik- och industrianläggningar. Projektutveckling innebär att koncernen levererar mark, tjänster och entreprenad för hela kedjan från markförvärv, prospektering, tillståndsprocess och till färdig byggnad till extern kund. Wästbygg är noterat på Nasdaq Stockholm.

M2s strategiska fastighetsinvesteringar består främst av ägande i noterade fastighetsbolag. De strategiska fastighetsinvesteringarna under året består av delägande i Castellum AB (publ) ("Castellum"), Corem Property Group AB (publ) ("Corem"), AB Sagax (publ) ("Sagax") samt Klövern AB (publ) ("Klövern") till och med 14 juni och därefter ingående som dotterbolag till Corem. Se mer information om respektive innehav i Not 18 samt 19.

Castellum är ett av de största börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige med ett fastighetsbestånd som i huvudsak utgörs av lokaler för kontor och lager/logistik. Under november 2021 förvärvade Castellum, genom ett offentligt uppköpserbjudande, det noterade fastighetsbolaget Kungsleden. Per 31 december 2021 hade Castellum ett bestånd på 762 fastigheter i Sverige samt Köpenhamn och Helsingfors med ett marknadsvärde på 153 146 mkr.

Corem äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter i storstads- och tillväxtregioner. Den 15 juni 2021 förvärvades Klövern, vilket väsentligt breddade beståndet. Det sammanslagna fastighetsbeståndet består av 518 fastigheter med ett marknadsvärde på 83 084 mkr per 31 december 2021. Beståndet är beläget i södra/mellersta Sverige, Köpenhamn samt New York och består av fastigheter för kommersiell användning, där kontor, lager och logistik står för merparten.

Sagax är ett fastighetsbolag som fokuserar på kommersiella fastigheter, inom framför allt segmentet lager och lätt industri. Per 31 december 2021 hade Sagax ett fastighetsbestånd på 673 fastigheter runtom i Europa med ett marknadsvärde på 46 067 mkr.

M2 har även en portfölj av noterade och onoterade värdepapper, huvudsakligen svenska bolag, utöver sina strategiska fastighetsinvesteringar. I vissa fall är M2 engagerade i styrelsen i dessa bolag eller på annat sätt aktiva ägare, bland annat i Footway, Devyser, Rhovac och Odd Molly.

LEGAL STRUKTUR

Koncernen bestod per den 31 december 2021 av 24 direktägda bolag, varav 20 aktiebolag och 4 kommanditbolag, där M2 Asset Management AB (publ) är moderbolag.

ORGANISATION

Under 2021 uppgick koncernens medelantal anställda till 394 (340), med fördelningen 26 procent kvinnor (25) och 74 procent män (75).

MILJÖ

M2 bedriver ingen verksamhet som kräver särskilt miljötillstånd.

HÅLLBARHETSRAPPORT

M2s hållbarhetsrapport för 2021 presenteras på sidorna 26-39.

ÄGARE

Bolagets aktier ägs till 100 procent av Rutger Arnhult.

VERKSAMHETEN UNDER ÅRET

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Intäkter

– Direktägda fastigheter

Hyresintäkter ökade med 13 % och uppgick till 377 mkr (334) 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. I jämförbart bestånd uppgick hyresintäkterna till 327 mkr (323). Under året uppgår befarade och konstaterade kundförluster till 4,5 mkr (2), vilket motsvarar 1,2 % (0,5).

Uthyrningsgraden per 31 december uppgår till 82 % (82). Exklusive våra tre projektfastigheter uppgår uthyrningsgraden till 94 % (93).

– Entreprenad och projektutveckling

Intäkterna från entreprenad-/tjänsteuppdrag uppgick till 3 949 mkr (3 582), vilket är en ökning med 10 procent. Orderingången inom samtliga tre segment har varit stark under året, och då särskilt under det fjärde kvartalet 2021 vilket gör att verksamheten går in i 2022 med en mycket god orderstock. Den totala orderingången under året uppgick till 5 456 mkr (3 232).

Resultat

– Direktägda fastigheter

Fastighetsrörelsen har levererat väl under året. Driftöverskottet ökade till 218 mkr (202) och rörelseresultatet till 142 mkr (136).

– Entreprenad och projektutveckling

Trots påverkan från såväl covid som ökad konkurrens på marknaden visar året ett bruttoresultat på 519 mkr (463) och ett rörelseresultat som ökade till 233 mkr (197) med en rörelsemarginal på 6,0 procent (5,5). Wästbyggs förvärv av Rekab Entreprenad AB genomfördes den 28 oktober. Bidragande till det goda resultatet är främst segmenten Bostad och Logistik. Tre större egenutvecklade bostadsrättsprojekt har avslutats och resultatavräknats under året efter att vardera haft en produktionstid på nästan två år.

– Koncernen

Resultatet efter skatt för helåret uppgick till 6 278 mkr (1 764).

– Finansnetto

Finansnettot uppgick till -300 mkr (-179). Sedan första kvartalet 2020 redovisas utdelningar samt realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper skilt från övriga finansiella intäkter och kostnader i resultaträkningen.

Under perioden erhöll M2 utdelningar om 102 mkr (313). Minskningen beror huvudsakligen på att Castellum sedan 1 januari 2021 konsolideras som intresseföretag och utdelningar från intresseföretag inte redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Utdelningar under året bestod framför allt av utdelningar från Sagax om 58 mkr, Merlin Properties om 12 mkr, Aros Bostad om 7 mkr och SBB om 6 mkr.

Ränteintäkter uppgick till 105 mkr (103).

Realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper uppgick till -37 mkr (-240).

Räntekostnader och övriga finansiella kostnader uppgick till -458 mkr (-355) och består framförallt av ränta på obligationslån om -169 mkr, depåkrediter och lån med värdepapper som säkerhet inklusive valutakursdifferens och bankavgifter och courtage om -159 mkr, utdelningsersättning relaterat till Castellumaktier om -69 mkr, fastighetslån om -37 mkr, ränteswappar om -17 mkr samt lån inom entreprenad- och projektutvecklingsverksamheten om -15 mkr.

Resultatandel intresseföretag

Resultatandelar i intresseföretag uppgick till 4060 mkr (204). M2s andel av Klöverns (t o m 14 juni), Corems och Castellums resultat uppgick till 274 mkr (-84), 1 458 mkr (263), respektive 2 345 mkr (-). Utdelning från preferensaktier uppgick till 4 mkr (14) från Klövern och 6 mkr (10) från Corem.

Värdeförändringar

– Fastigheter

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 174 mkr (755). I jämförbart bestånd uppgick värdeförändringarna till 166 mkr. Se vidare not 16.

– Finansiella tillgångar

Värdeförändringar på finansiella tillgångar uppgick till 2 139 mkr (915), varav 1 490 mkr avser Sagax, 261 mkr avser Logistea, 231 mkr avser KlaraBo och 197 avser BEWI.

KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndet uppgick per 31 december 2021 till 67 direktägda fastigheter med ett marknadsvärde om 7 190 mkr (6 447). Under året har fastigheter till ett värde av 700 mkr förvärvats och investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 241 mkr. Årets förvärv är belägna i Jönköping samt i Köpenhamn, medan avyttringar gjorts i Gävle och Skokloster.

Andelar i intresseföretag

Andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden uppgick till 25 002 mkr (8 085). Förändringen består till stor del av att Castellum, Devyser, Footway och Rhovac samtliga omklassificerats från andra långfristiga värdepappersinnehav till intresseföretag.

Under första kvartalet 2021 ökade M2 sitt ägande i Castellum och per 31 mars 2021 uppgick ägarandelen till drygt 21 procent, varför beslut togs att redovisa innehavet som intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden från 1 januari 2021. Under det fjärde kvartalet deltog M2 även i Castellums erbjudande till Kungsledens aktieägare. Under 2021 har M2 nettoköpt 15 224 046 st aktier i Castellum, varav 765 829 st aktier genom Kungsledenaffären. Vid årets utgång uppgår M2s ägarandel i Castellum till 17,2%. Castellum bedöms fortsatt vara ett intressebolag trots att ägandet inte uppgår till över 20 procent, då Rutger Arnhult är vd samt styrelseledamot i Castellum.

Det budpliktsbud som M2 lämnade till Corems aktieägare den 15 december 2020 genomfördes efter att Konkurrensverket den 15 januari 2021 meddelat att det kunde genomföras utan vidare åtgärder. Det slutliga utfallet av budpliktsbudet var att aktieägare till 785 119 stamaktier av serie A, 1 557 123 stamaktier av serie B samt 692 183 preferensaktier i Corem accepterade erbjudandet. M2:s aktieinnehav i Corem uppgick därmed, per 2 mars 2021, till cirka 47,2 % av det totala kapitalet i Corem och cirka 49,1% av det totala antalet röster i Corem.

Corem lämnade den 29 mars 2021 ett offentligt uppköpserbjudande till innehavare av aktier i M2's intressebolag Klövern AB i syfte att bolagen skulle gå samman. Acceptperioder för erbjudandet löpte mellan 24 juni och 18 augusti, varefter Corem innehade 98,5% av kapitalet och 97,7 % av rösterna i Klövern. Sista dag för handel i Klöverns aktier på Nasdaq Stockholm var den 20 juli. Tvångsinlösen av resterande aktier har påkallats och inlösenprocessen pågår. Erbjudandet har inneburit en utspädning av M2's ägande. M2 har samtidigt, genom deltagande i erbjudandet, erhållit 0,88 stamaktier A respektive B i Corem för varje Klövern stamaktie A och B, samt för varje Klövern preferensaktie erhållit 1,12 stamaktie D i Corem. Per 31 december uppgår M2s ägarandel i Corem till 34,3 % av kapitalet och 36,0 % av röster.

	Andel av aktiekapital	Belopp i mkr	
		2021-12-31	2020-12-31
Castellum	17,2	14 227	-
Corem	34,3	9 907	3 987
Footway	25,1	557	570
Devyser	24,4	147	166
RhoVac	20,4	89	100
Link Property Investment	23,2	53	-
Läst Holding	50,0	5	5
Klövern		-	3 246
Joint ventures		11	11
INVI AB	21,0	6	-
		25 002	**8 085**

Räntebärande skulder	Långfristiga	Kortfristiga	Totalt
Fastighetslån	2 473	15	2 488
Obligationslån	3 021	1 956	4 977
Depåkrediter	-	4 951	4 951
Lån med värdepapper som säkerhet	3 198	380	3 578
Lån inom entreprenad och projektutveckling	664	388	1 051
Övriga räntebärande skulder	227	18	245
	9 582	**7 708**	**17 290**

Devyser, Footway och RhoVac klassificeras som intresseföretag. I Devyser uppgår ägarandelen vid årets utgång till 25,4%. M2 har representation i styrelsen genom Mia Arnhult. Ägarandel i Footway uppgår per årets utgång till 25,1% och i RhoVac till 20,4%.

Andra långfristiga värdepappersinnehav
Andra långfristiga värdepapper uppgick till 6 960 mkr (13 169). Minskningen mot förgående år beror främst på att Castellum omklassificerats till intressebolag. De största innehaven består av Sagax (4 203 mkr), BEWI (629 mkr), KlaraBo (564 mkr), Logistea (265 mkr), Modelio Equity (167 mkr), MEDS (123 mkr), Vernum Fastigheter (120 mkr), Alcur (112 mkr), Northmill (100 mkr), Cake 0 Emissions (90 mkr), CNI Invest (90 mkr), SBB (54 mkr), Bactiguard (50 mkr) och Klarna (50 mkr).

Räntebärande lång- och kortfristiga skulder
Räntebärande skulder uppgick till 17 290 mkr (10 745 mkr). Av de kortfristiga krediterna på 7 708 mkr är 4 951 mkr depåkrediter som förlängs löpande.

– Obligationslån
I januari 2021 emitterades icke-säkerställda obligationer om totalt 200 mkr, inom ett rambelopp om 2 000 mkr och en rörlig ränta om Stibor 3m + 395 räntepunkter med slutligt förfall den 25 januari 2024. I april emitterades ytterligare 325 mkr, inom ramen för det befintliga obligationslånet med slutligt förfall den 25 januari 2024, ett rambelopp om 2 000 mkr och en rörlig ränta om Stibor 3m + 395 räntepunkter. I början av september emitterade M2 475 mkr under sitt existerande obligationslån med förfall den 25 januari 2024.

Den 15 september emitterade M2 icke-säkerställda obligationer om 400 mkr, inom ett rambelopp om 2 000 mkr och en rörlig ränta om Stibor 3m + 390 räntepunkter med ett slutligt förfall den 15 januari 2025. Den 29 oktober emitterade M2 500 mkr seniora icke-säkerställda obligationer inom ramen för Bolagets utestående obligationer med förfall den 15 januari 2025.

Per 31 december 2021 uppgår icke-säkerställda obligationslån till totalt 4 977 mkr (varav 723 mkr är återköpta) och totalt rambelopp är 7 000 mkr. Obligationslånen är noterade på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista.

Obligationslånets samtliga villkor är uppfyllda per 31 december 2021 och per dagen då denna rapport godkänns av styrelsen.
För ytterligare information om obligationslånens villkor se:
https://m2assetmanagement.se/prospekt/

KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING
Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till -1 790 mkr (-211). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -5 452 mkr (-571) under året och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 6 510 mkr (2 113). Likvida medel vid årets utgång uppgick till 1 357 mkr (2 087). Under räkenskapsåret har M2 investerat 648 mkr (48) i fastigheter genom förvärv och 242 mkr (137) 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 (31,7).

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 2021 till 15 910 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.

Covid-19
Coronapandemin har under 2021 inneburit fortsatt oro med effekter på ekonomin och konjunkturell osäkerhet. Insatser för att bekämpa smittspridningen har påverkat hela samhället under året. Vissa delar av näringslivet, såsom besöksnäring, restauranger och viss handel, har drabbats särskilt hårt.

Fastighetsrörelsen har under pandemin inte sett någon vikande trend på en övergripande nivå inom uthyrning och inte heller entreprenadrörelsen har drabbats av någon övergripande negativ effekt. Dock har enskilda hyresgäster drabbats av pandemin och främst på så sätt att de kortsiktigt har bristande likviditet.

Den ekonomiska återhämtningen i Sverige, stöttad av vaccinationer, ekonomiska stimulanser och tillbakadragande av restriktioner har överraskat positivt. Restriktionerna med anledning av covid-19 är upphävda sedan 9 februari 2022.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Rutger Arnhult har den 10 januari tillträtt som VD i intressebolaget Castellum, efter att Biljana Pehrsson lämnat sitt uppdrag. I samband med att Rutger Arnhult tillträdde rollen som vd för Castellum lämnade han posten som styrelseordförande och medlem av valberedningen med omedelbar verkan men kvarstår som styrelseledamot. Styrelseledamot Per Berggren utsågs till styrelseordförande fram till årsstämman 2022.
- M2 emitterade 28 januari 2022 icke-säkerställda obligationer om 200 mkr, inom ett rambelopp om 2 000 mkr. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 415 räntepunkter och har slutligt förfall 4 februari 2026. M2 avser ansöka om notering av obligationerna på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista.
- M2 har genomfört ytterligare emissioner om totalt 250 mkr sedan starten av 2022 under sitt existerande obligationslån med förfall i januari 2025 och den totala utestående volymen uppgår härefter till 1 250 mkr. Obligationerna har noterats på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista med första handelsdag den 24 februari 2022.

  Obligationen med förfall den 25 januari 2022 löstes. Av den utestående volymen om 1 000 mkr innehade Bolaget 556 mkr, vilka makulerades.
- M2 har gått in som investerare i fastighetsutvecklaren OOF. M2s ägarandel uppgår till 25% varför innehavet kommer redovisas som intresseföretag från och med första kvartalet 2022.
- Den 24 februari invaderade Ryssland Ukraina, vilket skapat ett osäkert geopolitiskt läge vars effekter på finansmarknaden idag är svåra att bedöma. Inflationstrycket har ökat, vilket påverkar kostnaderna. Inflationsklausuler finns i de kommersiella hyresavtalen.

M2 | asset management

FRAMTIDA UTVECKLING

M2 kommer under 2022 fortsätta med långsiktigt värdeskapande genom tillväxt i utvalda regioner, liksom aktivt arbete med att förädla och utveckla sitt direktägda fastighetsbestånd. Efterfrågan på bostäder och lokaler inom M2s segment bedöms fortsatt vara god.

Bostadsbristen i många kommuner, en ökande e-handel med tillhörande logistikbehov och behovet av samhällsfastigheter utifrån befolkningsökningen skapar förutsättningar för fortsatt god utveckling inom M2s entreprenadverksamhet och det är också inom dessa verksamhetsområden som fortsatt fokus kommer att läggas.

M2s strategiska innehav ser vi som långsiktiga och stabila investeringar med god utveckling vad gäller innehavens framtida värde.

NYCKELTAL	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Koncernen						
Hyresintäkter (mkr)	377	334	180	226	216	200
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag (mkr)	3 949	3 582	3 838	3 652	2 838	2 331
Rörelseresultat (mkr)	375	333	212	282	177	71
Resultat efter finansiella poster (mkr)	76	154	541	899	408	182
Resultat före skatt (mkr)	6 736	2 036	4 913	1 975	1 087	696
Årets resultat (mkr)	6 278	1 764	4 759	1 983	1 251	637
Eget kapital (mkr)	26 198	19 981	17 372	6 891	4 968	3 793
Justerat eget kapital (mkr)	26 415	20 459	20 237	7 792	5 696	4 454
Balansomslutning (mkr)	47 535	34 141	30 073	13 957	11 116	7 841
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,8	2,4	2,8	4,7	4,2	3,2
Belåningsgrad (%)	negativ	negativ	negativ	negativ	negativ	negativ
Belåningsgrad fastigheter (%)	34,6	31,7	34,6	38,6	43,2	51,3
Soliditet (%)	55,1	58,5	57,8	49,4	44,7	48,4
Justerad soliditet (%)	56,4	60,0	61,6	53,8	50,1	54,7
Avkastning på eget kapital (%)	31,1	15,0	152,2	38,7	31,0	18,8
Avkastning på totalt kapital (%)	16,5	7,4	23,1	17,9	8,8	9,1
Moderbolaget						
Nettoomsättning (mkr)*	0	0	0	4	3	2
Rörelseresultat (mkr)	-24	-18	-15	-11	-10	-7
Resultat efter finansiella poster (mkr)	-63	121	520	84	93	-11
Eget kapital (mkr)	1 848	1 673	1 550	1 267	1 228	1 170
Balansomslutning (mkr)	19 655	12 518	9 879	4 705	4 839	2 110
Soliditet (%)	9,4	13,5	15,9	26,9	28,2	55,9

* Intäkter och fastighetskostnader i moderbolaget redovisas i central administration från och med 2019.
För definitioner av nyckeltal se not 42.

MODERBOLAGET

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

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Moderbolaget
För information avseende vinstmedel som står till årsstämmans förfogande samt föreslagen utdelning, se not 43.

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2021

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

M2s bolagsstyrningsrapport beskriver på vilket sätt rättigheter och skyldigheter är fördelade mellan bolagets organ i enlighet med gällande lagar, regler och processer samt hur bolagets övergripande styrning och ledning fungerar.

M2 Asset Management AB (publ) ("M2" eller "bolaget") är ett svenskt publikt aktiebolag och har fyra obligationer noterade på Nasdaq Stockholm.

Genom bolagsstämman och styrelsen styr ägarna bolaget och säkerställer att VD och operativ ledning arbetar för att skapa värde och att risker i verksamheten hanteras. Bolagsstyrningsrapporten lämnas som en del av förvaltningsberättelsen och grundas på svenska regler och svensk lagstiftning, huvudsakligen aktiebolagslagen, Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter och Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Därtill kommer interna regelverk utfärdade av styrelsen där de viktigaste är styrelsens arbetsordning, instruktioner för VD samt policyer, som utgör ramverk för den dagliga operativa verksamheten.

Koden, som förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning, www.bolagsstyrning.se, bygger på självreglering och principen att följa eller förklara. Syftet är att skapa bra förutsättningar för ett aktivt och ansvarsfullt ägande. M2 har under 2021 följt, med undantag för valberedning (se nedan), Koden.

AKTIER OCH AKTIEÄGARE

M2 har två aktieslag, stamaktie av serie A och stamaktie av serie B. Stamaktie av serie A har en röst per aktie medan stamaktie av serie B har 10 röster per aktie.

Per den 31 december 2021 uppgick det totala antalet aktier till 100 000, varav 50 000 stamaktier av serie A och 50 000 stamaktier av serie B. Samtliga aktier ägs av Rutger Arnhult.

BOLAGSORDNINGEN

Bolagets företagsnamn är M2 Asset Management AB och bolaget är ett svenskt publikt (publ) bolag med sitt registrerade säte i Stockholm. Huvudkontoret är beläget i Stockholm.

M2s verksamhet är att direkt eller indirekt genom dotterbolag förvärva, äga, förvalta och utveckla fastigheter, förvärva, äga och förvalta värdepapper samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Aktier kan utges i stamaktier serie A och stamaktier serie B. Räkenskapsåret omfattar kalenderår. Ändringar i M2s bolagsordning sker enligt föreskrifterna i aktiebolagslagen.

Bolagsordningen, som i övrigt innehåller uppgifter om bland annat aktiekapital, antal styrelseledamöter och revisorer, finns i sin helhet på bolagets webbplats www.m2assetmanagement.se.

BOLAGSSTÄMMA

M2s ordinarie årsstämma avseende räkenskapsåret 2020 hölls i Stockholm den 17 maj 2021. Protokollet från årsstämman återfinns på M2s webbplats www.m2assetmanagement.se. Utöver de obligatoriska ärenden som anges i bolagsordningen beslutade stämman följande:

- Antalet styrelseledamöter uppgår fortsatt till fyra. Omval av ledamöter Rutger Arnhult, Mia Arnhult, Patrik Tillman och Johan Sjö.
- Rutger Arnhult valdes till styrelseordförande.
- Antalet revisorer ska fortsatt vara en. Omval av Grant Thornton Sweden AB.
- Utdelning av 500 kr per stamaktie av serie A och serie B.
- Fastställande av arvode till styrelse och revisor.
- Fastställande av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

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.

REVISORER

I samband med årsstämman 2021 beslutades att antalet revisorer i bolaget fortsatt ska uppgå till en. Det registrerade revisionsbolaget Grant Thornton Sweden AB omvaldes som bolagets revisor, och utsåg Markus Lilldalen som huvudansvarig revisor. 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. Revisorer utses av årsstämman för en mandatperiod om normalt ett år.

Arvode till revisor fastställs på årsstämman. Årsstämman 2021 beslöt att arvode till revisor ska utgå enligt godkänd räkning.

ARVODEN KONCERNEN (tkr)	2021	2020
Revisionsuppdrag	6 384	6 586
Andra uppdrag	1 762	1 745
Summa	**8 146**	**8 331**

STYRELSE

M2s styrelse består av fyra ledamöter som valdes vid årsstämman 2021. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. Styrelsen består därmed av Rutger Arnhult (ordförande), Mia Arnhult, Patrik Tillman och Johan Sjö. Styrelseledamoten Mia Arnhult är anställd av bolaget. M2s styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter utan suppleanter. En närmare presentation av M2s styrelse finns på sidan 95.

Styrelsen i M2 ska ha en ändamålsenlig samlad kompetens för den verksamhet som bedrivs samt kunna identifiera och förstå de risker som verksamheten medför. Målsättningen är att styrelsen ska bestå av ledamöter i varierande ålder, med varierande kön och geografiskt ursprung, samt med en varierande utbildnings- och yrkesbakgrund som sammantaget bidrar till ett oberoende och ifrågasättande i styrelsen. Denna policy verkar för mångfald och för att skapa ett bra och öppet arbetsklimat.

Enligt Nasdaq Stockholms regelverk och Koden ska majoriteten av de stämmovalda ledamöterna vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen samt minst två även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

Styrelsens bedömning rörande ledamöternas beroendeställning är att M2 uppfyller dessa krav. Respektive ledamots bedömda beroendeställning i förhållande till bolaget och aktieägaren framgår på sidan 95.

Styrelsen är bolagets högsta förvaltningsorgan under bolagsstämman och ska genom att fastställa mål och strategi, utvärdera den operativa ledningen samt säkerställa rutiner och system för uppföljning av de fastställda målen. Det innebär bland annat att styrelsen fortlöpande ska bedöma bolagets ekonomiska situation, se till att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen ska ägna sig åt övergripande och långsiktiga frågor samt frågor som är av osedvanlig beskaffenhet eller av stor betydelse för koncernen och bolaget.

Enligt aktiebolagslagen svarar styrelsen för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Styrelsen utser verkställande direktör, granskar att den verkställande direktören fullgör sina åtaganden, samt fastställa lön och annan ersättning till denne och övriga ledande befattningshavare.

Styrelsen har för sitt arbete fastställt en arbetsordning samt en instruktion avseende arbetsfördelning mellan styrelse och VD. Instruktionen för den verkställande direktören uppställer bland annat begränsningar avseende vilka avtal som den verkställande direktören kan ingå.

Styrelsens ordförande utses av årsstämman och har ett särskilt ansvar för att styrelsens arbete är väl organiserat och bedrivs effektivt.

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden varav 1 var konstituerande. Under en 12-månaders cykel behandlas 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.

Styrelsen har delegerat till bolagsledningen att säkerställa kvaliteten i pressmeddelanden med finansiellt innehåll samt presentationsmaterial i samband med möte med media, ägare och finansiella institutioner.

STYRELSENS UTSKOTT

Enligt beslut fattat av M2s styrelse utför styrelsen själv, med undantag för verkställande direktören Mia Arnhult, de uppgifter som i annat fall skulle ankomma på ett revisionsutskott respektive ersättningsutskott, då det ansågs vara den mest ändamålsenliga och ekonomiska lösningen för ett bolag av M2s storlek. En av följderna av detta beslut blir att styrelsen har till uppgift att övervaka bolagets finansiella rapportering och effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering samt, i förekommande fall, internrevision. Styrelsen ska vidare granska och övervaka revisorns självständighet och opartiskhet och särskilt följa upp om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster. Styrelsen biträder också med förslag till årsstämmans beslut om revisorsval samt arvodering av revisorsinsatsen.

Hela styrelsen, med undantag för Mia Arnhult, har agerat direkt i frågor kring ersättningar till verkställande direktör och andra ledande befattningshavare, uppgifter som annars ligger på ett ersättningsutskott att förbereda.

KONCERNLEDNING

VD, tillika koncernchef, leder verksamheten enligt den svenska aktiebolagslagen, andra lagar och förordningar inklusive Koden, bolagsordningen samt inom de ramar styrelsen lagt fast bland annat i instruktion för verkställande direktören. VD tar i samråd med styrelsens ordförande fram nödvändig information och dokumentation som underlag för styrelsens arbete och för att styrelsen ska kunna fatta väl underbyggda beslut, föredra ärenden och motivera förslag till beslut, samt rapportera till styrelsen om bolagets utveckling.

VD leder arbetet och fattar beslut i samråd med övriga i ledningen. Per den 31 december 2021 bestod koncernledningen av:

- VD, Mia Arnhult
- Ekonomichef, Henrik Zetterström.
- Fastighetschef, Håkan Jansson
- Hållbarhetschef, Helena Funck

Henrik Zetterström lämnade M2 under februari 2022. Martin Lindqvist har därefter varit t.f. ekonomichef fram till 29 april. M2 håller koncernledningsmöten varje vecka. Mötet följer en förutbestämd agenda och berör frågor av både strategisk och operativ karaktär såsom transaktions-, uthyrning-, projekt-, organisations- och hållbarhetsfrågor samt uppföljning av finansiering och ekonomi.

Ytterligare information om koncernledningen finns på sidan 95.

ERSÄTTNINGAR

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

M2s principer, som fastställdes vid årsstämman 2021, för ersättning till ledande befattningshavare är att bolaget ska erbjuda marknadsmässiga och konkurrenskraftiga villkor och beakta den enskildes ansvarsområden och erfarenhet. Grundlönen omprövas varje år. För ordinarie ledande befattningshavare kan rörlig ersättning utgå med maximalt tre månatliga grundlöner per år och ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier, utformade med syfte att främja bolagets långsiktiga värdeskapande. Utfallande rörlig ersättning utbetalas i form av ej pensionsgrundande lön. Ledande befattningshavare ska även erbjudas att delta i långsiktiga incitamentsprogram om sådana är inrättade för bolaget. Styrelsen har, i enlighet med vad som följer av 8 kap. 53 § aktiebolagslagen, även rätt att frångå riktlinjerna om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

M2 har inga incitamentsprogram och under 2021 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. För ytterligare information, se not 8.

ERSÄTTNING TILL STYRELSE

Styrelsearvode ska utgå enligt beslut fattat på årsstämman. För 2021 utgick inget arvode till styrelsens ordförande eller övriga ledamöter. Årsstämman beslutade att ett arvode om 50 000 kr för perioden fram till nästa årsstämma ska utgå till respektive ledamot som inte är anställd i M2 Asset Management AB (publ) och att inget arvode ska utgå till ledamoten som är anställd i M2 Asset Management AB (publ). Konsultarvode till styrelseledamöter har inte utgått.

INTERN STYRNING OCH KONTROLL

Styrelsen ansvarar för arbete med bolagsstyrningen och den interna kontrollen. Det övergripande syftet är att skydda bolagets tillgångar och aktieägarnas investering. Styrelsen ansvarar också för att finansiell rapportering är upprättad i enlighet med gällande lag. Kvalitetssäkring av bolagets finansiella rapportering sker genom att styrelsen behandlar samtliga kritiska redovisningsfrågor och de finansiella rapporter som bolaget lämnar. Det förutsätter att styrelsen behandlar frågor om intern kontroll, regelefterlevnad, väsentliga osäkerheter i redovisade värden, eventuella ej korrigerade felaktigheter, händelser efter balansdagen, ändringar i uppskattningar och bedömningar, eventuella konstaterade oegentligheter och andra förhållanden som påverkar de finansiella rapporternas kvalitet. Då bolagets ekonomisystem är uppbyggt så att ingående av avtal och betalning av fakturor med mera måste följa de beslutsvägar, firmateckning- och attesträtter som anges i de interna styrdokumenten finns det i grunden en kontrollstruktur för att motverka och förebygga de risker som bolaget identifierar. Utöver dessa kontrollstrukturer företas en rad kontrollaktiviteter för att ytterligare upptäcka samt korrigera fel och avvikelser. Sådana kontrollaktiviteter består av uppföljning på olika nivåer i organisationen, såsom uppföljning och avstämning i styrelsen av fattade styrelsebeslut, genomgång och jämförelse av resultatposter, kontoavstämningar samt godkännande och redovisning av affärstransaktioner hos ekonomiavdelningen. I enlighet med styrelsens arbetsordning gör styrelsen en gång om året en genomgång av intern kontroll. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera dessa risker. Revisorn bjuds in att på ett styrelsemöte redogöra för sina granskningsåtgärder avseende intern kontroll.

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2021

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 gjort bedömningen att ingen separat funktion för internrevision behöver inrättas.

M2 | asset management

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2021	2020
Hyresintäkter	4, 6	377	334
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag	3, 4	3 949	3 582
Fastighetskostnader	7	-159	-132
Kostnader produktion entreprenad	7	-3 430	-3 118
Bruttoresultat		**737**	**666**
Central administration	7, 8, 9	-361	-333
Rörelseresultat		**375**	**333**
Utdelningar	11	102	313
Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter	11	105	103
Realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper	11, 12	-37	-240
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader	12	-458	-355
Tomträttsavgälder	6	-11	-
Resultat efter finansiella poster		**76**	**154**
Resultatandelar i intresseföretag	18	4 060	204
Värdeförändring fastigheter	16	439	755
Värdeförändring finansiella instrument	29, 39	23	9
Värdeförändring finansiella tillgångar	19	2 139	915
Resultat före skatt		**6 736**	**2 036**
Skatt	13	-458	-272
ÅRETS RESULTAT		**6 278**	**1 764**
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		6 166	1 712
Innehav utan bestämmande inflytande		111	52
		6 278	**1 764**
Övrigt totalresultat			
Poster som har eller kan omföras till resultaträkningen			
Omräkningsdifferenser mm hänförliga till intressebolag		154	-
		6 432	**-**
Övrigt totalresultat hänförligt till		-	-
Moderbolagets aktieägare		6 321	-
Innehav utan bestämmande inflytande		111	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		**6 432**	**-**
Resultat per aktie, kr		62 777	17 644
Antal aktier periodens slut		100 000	100 000

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2021

M2 | asset management

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2021	2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	14	428	229
Övriga immateriella anläggningstillgångar	15	36	8
Förvaltningsfastigheter	16	7 190	6 447
Nyttjanderättstillgångar, tomträtter och arrenden		327	-
Materiella anläggningstillgångar	17	40	37
Andelar i intresseföretag	18	25 002	8 085
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	6 960	13 169
Derivat		92	-
Andra långfristiga tillgångar	20	1 322	1 313
Summa anläggningstillgångar		**41 395**	**29 288**
Omsättningstillgångar			
Upparbetat ej fakturerat	21	355	190
Egenutvecklade bostadsrätter under produktion		879	740
Kundfordringar	22	456	514
Skattefordran		96	72
Övriga kortfristiga fordringar		988	548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		339	203
Kortfristiga placeringar	23	1 668	500
Likvida medel	24	1 357	2 087
Summa omsättningstillgångar		**6 139**	**4 854**
SUMMA TILLGÅNGAR		**47 535**	**34 141**

Belopp i mkr	Not	2021	2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		10	10
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat		25 575	19 445
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**25 585**	**19 455**
Innehav utan bestämmande inflytande		613	526
Summa eget kapital		**26 198**	**19 981**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	25	1 770	1 529
Övriga avsättningar	26	72	63
Räntebärande långfristiga skulder	27, 29, 39	9 582	6 251
Derivat		29	51
Leasingskuld, tomträtter och arrenden		327	-
Övriga långfristiga skulder		10	3
Summa långfristiga skulder		**11 790**	**7 898**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	27, 29, 39	7 708	4 494
Leverantörsskulder		518	270
Skatteskulder		315	79
Övriga kortfristiga skulder		705	1 217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	302	203
Summa kortfristiga skulder		**9 547**	**6 262**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**47 535**	**34 141**

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2021

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2020	**10**	**17 283**	**17 293**	**79**	**17 372**
Nyemission Wästbygg	-	488	488	413	901
Transaktionskostnader nyemission Wästbygg	-	-20	-20	-17	-37
Utdelning	-	-18	-18	-11	-28
Innehav utan bestämmande inflytande vid förvärv av Kamelia Samhällsfastigheter AB	-	-	-	8	8
Årets resultat	-	1 712	1 712	52	1 764
Utgående eget kapital 31 december 2020	**10**	**19 445**	**19 455**	**526**	**19 981**
Ingående eget kapital 1 januari 2021	**10**	**19 445**	**19 455**	**526**	**19 981**
Utdelning	-	-50	-50	-43	-93
Övrig justering	-	13	13	18	31
Årets resultat	-	6 166	6 166	111	6 278
Utgående eget kapital 31 december 2021	**10**	**25 575**	**25 585**	**613**	**26 198**

M2 | asset management

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	Not	2021	2020
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat		375	333
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Av- och nedskrivningar		24	22
Förändring av avsättningar		9	42
		409	**397**
Erhållen ränta		29	32
Betald ränta		-464	-332
Betald inkomstskatt		18	-22
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-8**	**75**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-746	-569
Förändring av rörelseskulder		157	-144
Förändring av kortfristiga placeringar		-1 193	427
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-1 790**	**-211**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella tillgångar		-4	-3
Förvärv av fastigheter		-648	-48
Investeringar i fastigheter		-242	-137
Försäljning av fastigheter		134	1
Förvärv av maskiner och inventarier		-23	-4
Förvärv av dotterföretag	36	-129	-
Erhållen utdelning		656	471
Förvärv av intresseföretag		-4 694	-683
Försäljning av intresseföretag		257	-
Förvärv av finansiella tillgångar		-2 550	-3 058
Försäljning av finansiella tillgångar		1 799	3 143
Förändring av långfristiga fordringar		-9	-255
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-5 452**	**-573**
Finansieringsverksamheten	39		
Nyemission		-	901
Transaktionskostnader nyemission		-	-37
Utbetald utdelning		-43	-11
Upptagna räntebärande skulder		6 696	3 565
Amortering av räntebärande skulder		-151	-2 340
Förändring av övriga långfristiga skulder		7	35
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**6 510**	**2 113**
Årets kassaflöde		**-732**	**1 329**
Likvida medel vid årets början		**2 087**	**764**
Kursdifferens i likvida medel		**2**	**-7**
Likvida medel vid årets slut	**24**	**1 357**	**2 086**

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2021

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2021	2020
Central administration	7, 8, 9	-24	-18
Rörelseresultat		**-24**	**-18**
Resultat från andelar i koncernföretag	10	1	6
Resultat från andelar i intresseföretag	33	113	56
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		40	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	577	458
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-770	-381
Resultat efter finansiella poster		**-63**	**121**
Bokslutsdispositioner	34	371	20
Resultat före skatt		**307**	**141**
Skatt på årets resultat	13	-82	-
PERIODENS RESULTAT		**225**	**141**

M2 | asset management

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2021	2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	35	3	9
Pågående fastighetsarbeten		10	10
Summa materiella anläggningstillgångar		**13**	**19**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	36	789	641
Fordringar hos koncernföretag		1 107	954
Andelar i intresseföretag	18	12 924	727
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	1 311	8 038
Andra långfristiga fordringar	37	1 000	992
Summa finansiella anläggningstillgångar		**17 131**	**11 352**
Summa anläggningstillgångar		**17 144**	**11 371**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		-	-
Skattefordran		-	-
Övriga fordringar		232	152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		253	122
Summa kortfristiga fordringar		**484**	**274**
Övriga kortfristiga placeringar	23	1 971	347
Summa kortfristiga placeringar		**1 971**	**347**
Kassa och bank	**24**	**56**	**526**
Summa omsättningstillgångar		2 511	1 147
SUMMA TILLGÅNGAR		**19 655**	**12 518**

Belopp i mkr	Not	2021	2020
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		1 571	1 480
Periodens resultat		225	141
Summa fritt eget kapital		**1 796**	**1 621**
Summa eget kapital		**1 848**	**1 673**
Obeskattade reserver	**38**	**152**	**25**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	25	15	14
Summa avsättningar		**15**	**14**
Långfristiga skulder	**28, 39**		
Skulder till kreditinstitut		4 170	1 077
Skulder till koncernföretag		644	544
Skulder till intresseföretag		2	2
Övriga långfristiga skulder		4 533	3 384
Summa långfristiga skulder		**9 350**	**5 007**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 811	3 293
Leverantörsskulder		2	1
Skulder till koncernföretag		3 458	2 071
Skatteskulder		63	7
Övriga kortfristiga skulder		926	405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	32	20
Summa kortfristiga skulder		**8 290**	**5 798**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**19 655**	**12 518**

M2 | asset management

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Aktie-kapital	Uppskriv-ningsfond	Reserv-fond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2020	**10**	**41**	**2**	**1 497**	**1 550**
Utdelning	-	-	-	-18	-18
Årets resultat	-	-	-	141	141
Utgående eget kapital 31 december 2020	**10**	**41**	**2**	**1 621**	**1 673**
Ingående eget kapital 1 januari 2021	**10**	**41**	**2**	**1 621**	**1 673**
Utdelning	-	-	-	-50	-50
Årets resultat	-	-	-	225	225
Utgående eget kapital 31 december 2021	**10**	**41**	**2**	**1 796**	**1 848**

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-
REDOVISNING 2021

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	Not	2021	2020
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-24	-18
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm			
Av- och nedskrivningar		6	0
		-18	**-18**
Erhållen ränta		10	11
Betald ränta		-282	-194
Betald inkomstskatt		-10	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-300**	**-202**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		417	79
Förändring av rörelseskulder		1 973	88
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**2 090**	**-34**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter		0	-5
Förvärv av dotterföretag	36	-148	-32
Utbetald utdelning		-50	0
Erhållen utdelning		551	316
Förvärv av intresseföretag		-1 213	-334
Förvärv av långfristiga värdepappersinnehav		-4 257	-2 753
Försäljning av långfristiga värdepappersinnehav			600
Förändring av kortfristiga placeringar		-1 624	282
Ökning av långfristiga fordringar		-8	-81
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-6 749**	**-2 007**
Finansieringsverksamheten	39		
Upptagna räntebärande skulder		4 342	2 449
Upplåning av övriga långfristiga skulder		0	0
Amortering av övriga långfristiga skulder		0	-372
Ökning av långfristiga skulder till koncernföretag		0	377
Ökning av långfristiga fordringar hos koncernföretag		-153	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**4 189**	**2 454**
Årets kassaflöde		**-470**	**412**
Likvida medel vid årets början		**526**	**114**
Likvida medel vid årets slut		**56**	**526**

M2 | asset management

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

NOT 1: REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄNT OM BOLAGET

Koncernen erbjuder sina kunder lokaler i olika typer av fastigheter, med huvudfokus på kontor och bostäder. Av lokalarean utgör cirka 37 procent bostäder.

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 29 april 2022 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 17 maj 2022.

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 2021 och senare

Nya och förändrade IFRS-standarder som tillämpas från 2021 har ingen eller liten påverkan på M2s finansiella rapportering.

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

Per dagen för godkännandet av denna finansiella rapport har vissa nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte trätt i kraft publicerats av IASB. Dessa har inte tillämpats i förtid av koncernen och ändringarna förväntas inte har någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna under det räkenskapsår då de ska tillämpas första gången och därför har inga upplysningar lämnats.

Ändrad redovisningsprincip avseende de bostadsrättsprojekt som koncernen utvecklar

Från och med delårsrapporten för januari – juni 2020 tillämpar koncernen en ny princip för redovisning av bostadsrättsprojekt som är anpassad till den bedömning Finansinspektionen gjort av IFRS 10 koncernredovisning. Samma förändring har gjorts av det stora flertalet företag som arbetar med bostadsutveckling. Bedömningen omfattar såväl förtydligande av de kriterier som ska användas för att bedöma om kontroll föreligger som hur dessa ska viktas mot varandra. Förändringen innebär att de bostadsrättsföreningar som M2s dotterbolag Wästbygg har pågående uppdrag för inom ramen för projektutvecklingsverksamheten konsolideras under produktionsfasen. Koncernens balans- och resultaträkning inkluderar därmed bostadsrättsföreningarnas samtliga tillgångar, eget kapital och skulder samt intäkter och kostnader.

Att konsolidera bostadsrättsföreningar enligt IFRS innebär också att intäkter och resultat för projektutveckling av bostadsrättslägenheter redovisas vid den tidpunkt när Wästbygg uppfyllt sitt prestationsåtagande, det vill säga när slutkund får tillträde till lägenheten.

Tidigare tillämpades intäktsredovisning över tid, det vill säga att egenutvecklade bostadsrättsprojekt resultatavräknades i takt med respektive projekts framdrift.

KLASSIFICERING

Förvaltning av överskottslikviditet klassificeras som en finansiell post och realisationsresultatet redovisas netto som finansiell intäkt eller kostnad. Realiserade värdeförändringar redovisas som en finansiell intäkt eller kostnad och orealiserade förändringar redovisas i posten Värdeförändringar finansiella tillgångar.

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

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2021

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 övriga 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 oraliserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan Koncernen och dess intresseföretag och joint ventures elimineras motsvarande Koncernens andel i dessa företag. I de fall orealiserade förluster elimineras görs även en nedskrivningsprövning av den underliggande tillgången.

Bidrag i form av en icke-monetär tillgång till ett intresseföretag i utbyte mot en egetkapitalandel i intresseföretaget ska redovisas i enlighet med ovan, om inte bidraget saknar kommersiell innebörd, så som det begreppet beskrivs i IAS 16 Materiella anläggningstillgångar. Om ett sådant bidrag saknar kommersiell innebörd ska vinsten eller förlusten betraktas som orealiserad och inte tas upp. Sådana orealiserade vinster och förluster elimineras mot den redovisade andelen med hjälp av kapitalandelsmetoden och redovisas inte som uppskjuten vinst eller förlust i företagets koncernredovisning av den finansiella ställningen eller i företagets redovisning av den finansiella ställningen där andelar redovisas med hjälp av kapitalandelsmetoden.

ÖVRIGA AKTIEINNEHAV

I vissa affärer äger bolaget, direkt eller indirekt, samtliga aktier i företag under en kortare period, men de utgör inte del av företagets löpande affärsverksamhet utan utgör en del i en transaktion. Sådana innehav är normalt sett kortsiktiga och syftar endast till att paketera vissa affärstransaktioner i samband med forward funding och forward commitmentupplägg. Denna typ av innehav konsolideras inte utan redovisas som omsättningstillgång i enlighet med IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder.

UTLANDSVERKSAMHETER OCH VALUTAOMRÄKNING

Utländska dotterföretag tas in till funktionell valuta och räknas om till rapporteringsvaluta. Med funktionell valuta avses, för M2s del, den lokala valutan för den rapporterade enhetens redovisning. Tillgångar och skulder i utlandsverksamheter, inklusive goodwill och andra koncernmässiga över- och undervärden, omräknas till svenska kronor till den valutakurs som råder vid rapportperiodens slut. Intäkter och kostnader i en utlandsverksamhet omräknas till svenska kronor till en genomsnittskurs. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i en separat komponent i eget kapital, omräkningsreserven.

Transaktioner i utländsk valuta omräknas, när de tas in i redovisningen, till svenska kronor enligt transaktionsdagens valutakurs. Tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas på varje balansdag enligt balansdagskursen.

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.

INTÄKTER

Intäkter redovisas enligt IFRS 15 enligt en femstegsmodell. I steg ett definieras kundkontrakten. Om två eller flera kontrakt har ingåtts samtidigt med en kund och prissättningen av ett kontrakt är beroende av det andra kontraktet så kombinerar man dessa kontrakt. I steg två tittar man på vilket eller vilka prestationsåtaganden som det avtalas om i kontraktet. Ett prestationsåtagande är ett löfte om att överföra en distinkt vara eller tjänst till kund.

Beträffande entreprenaduppdrag så har M2 bedömt att det föreligger ett prestationsåtagande eftersom M2s dotterföretag Wästbygg tillhandahåller en distinkt tjänst i form av en byggnation på kundens mark. Tjänsten anses betydande och integreras med andra varor och tjänster och dessa är starkt beroende av varandra.

Beträffande projektutvecklingsverksamheten så bedöms även detta utgöra ett prestationsåtagande i form av flera avtal som kombineras till ett helhetsåtagande att uppföra en fastighet, se nedan Forward Funding respektive Forward Commitment. När avtal tecknas med kund om en försäljning av ”ett fastighetspaket” det vill säga mark, byggnad och tillhörande hyresgästavtal ses vanligen det som ett prestationsåtaganden då ingen av de enskilda delarna kan anses vara distinkt. Skälet till detta är att Wästbygg tillhandahåller en väsentlig integrering av alla delar i utvecklingsprojektet och dessa är starkt sammankopplade med varandra. Kunden har köpt vad IFRS 15 kallar för ”the combined output”, det vill säga en helhetslösning.

I steg tre bestäms transaktionspriset. Hänsyn tas till både fasta och rörliga ersättningar, se avtalsändringar nedan. Intäkten allokeras i steg fyra på identifierade prestationsåtaganden, vilket sker då ett prestationsåtagande identifierats för så väl entreprenad som fastighetsutvecklingsprojekt. Intäkt redovisas i steg fem när prestationsåtagandet är utfört, antingen över tid eller vid en viss tidpunkt, och när kunden får kontroll över tillgången. I normalfallet redovisas intäkt över tid för entreprenader och fastighetsutvecklingsprojekt eftersom kunden erhåller och förbrukar samtidigt de fördelar som tillhandahålls genom företagets prestation när företaget fullgör ett åtagande. I fastighetsutvecklingsprojekt förekommer att kunden kontrollerar fastigheten via avtal i kombination med att Wästbyggs prestation inte skapar en tillgång med en alternativ användning för Wästbygg samt att Wästbygg har rätt till betalning för prestation som uppnåtts till dato, vilket innebär att intäkt redovisas över tid.

I de fall fastighetsutvecklingsprojekt uppförs via en bostadsrättsförening redovisas intäkt vid den tidpunkt där kontroll över lägenheten övergår till slutkunden.

ENTREPRENADUPPDRAG

I entreprenaduppdrag exklusive bostadsrättsföreningar 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”). I samband med att kundavtal tecknas redovisas intäkten för utvecklingsarbete eftersom dessa inte kunnat redovisas tidigare då bolaget i normalfallet inte haft en kund så tidigt i projektutvecklingsprocessen. Intäkter avseende projektutveckling i form av entreprenaduppdrag avräknas över tid. Detta enligt IFRS 15 från kontraktstillfället till koncernens åtagande till tredje man har upphört.

Vid fastighetsförsäljning med upplägg enligt Forward funding eller Forward commitment redovisas intäkterna över tid. I båda fallen kontrolleras projektet av den externa köparen från och med att avtal tecknas. Vinstavräkningen över tid 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"). Beträffande projektutvecklingsverksamheten så bedöms även detta utgöra ett prestationsåtagande i form av flera avtal som kombineras till ett helhetsåtagande att uppföra en fastighet.

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 överenskommet transaktionspris. 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.

Egenutvecklade bostadsrättsprojekt
Vid utveckling av bostadsrättsprojekt betraktas inte bostadsrättsföreningarna som fristående från M2s dotterföretag Wästbygg och konsolideras därför i M2s räkenskaper. Koncernens balans- och resultaträkningar inkluderar därmed bostadsrättsföreningarnas samtliga tillgångar, eget kapital och skulder samt intäkter och kostnader. Intäkter och resultat för projektutveckling av bostadsrättslägenheter redovisas i sin helhet vid den tidpunkt när Wästbygg uppfyllt sitt prestationsåtagande, det vill säga när slutkund får tillträde till lägenheten.

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

Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod med hänsyn tagen till förlängningsoptioner. Hyreskontrakt för kontor skrivs av på 2–6 år, fordon på 3 år och övriga hyresavtal på 3–5 år. Bedömning av en tillgångs nyttjandeperiod och restvärde görs vid anskaffningen och revideras årligen om särskilda omständigheter så påkallar.

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

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 del 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, medan leasingskulden inkluderats i posten lång- respektive kortfristiga Räntebärande skulder.

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.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Bland omsättningstillgångarna redovisas koncernens exploateringsfastigheter och egenutvecklade bostadsrätter under produktion. Dessa värderas i enlighet med IAS 2 Varulager, vilket innebär att de redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Nettoförsäljningsvärdet avser uppskattat försäljningspris efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande. I anskaffningskostnaden ingår såväl direkta kostnader som skälig andel av indirekta kostnader.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter utgörs av råmark och fastigheter för framtida exploatering. Nedlagda kostnader aktiveras löpande och avräknas vid tecknande av kundavtal eller kostnadsförs vid konstaterade uteblivna projekt. Systematisk avskrivning tillämpas ej utan exploateringsfastigheterna värderas löpande i syfte att identifiera nedskrivningsbehov.

Egenutvecklade bostadsrätter under produktion

Egenutvecklade bostadsrätter under produktion utgörs av fastigheter, obebyggda eller under byggnation, avsedda för produktion av bostadsrätter. Fastighetsförvärv sker antingen som direkt förvärv av en eller flera enskilda fastigheter eller som förvärv av aktier i ett fastighetsägande bolag. Dessa fastighetsförvärv tas upp i balansräkningen först när bindande avtal tecknats om att tillträda marken de ska uppföras på och detaljplan har vunnit laga kraft. Fastigheterna är ej avsedda för långsiktigt innehav. Räntekostnader kopplade till byggkreditiv för projekten räknas in i anskaffningsvärdet.

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

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 och intresseföretag

Andelar i koncernföretag och intresseföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag och intresseföretag. 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.

INTÄKTSREDOVISNING OCH VINSTAVRÄKNING ÖVER TID

Intäktsredovisning över tid redovisas baserad på projektets upparbetningsgrad. 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 görs via en noggrann kritisk prognosbedömning som uppdateras löpande under projektets gång. Slutligt resultat avseende projekt kan därmed riskera att avvika från det som redovisats över tid.

Ovanstående gäller inte entreprenaduppdrag kopplade till egenutvecklade bostadsrätter under produktion. Där redovisas hela intäkten och kostnaden vid en tidpunkt när köparen tillträder lägenheten.

EXPLOATERINGSFASTIGHETER OCH EGENUTVECKLADE BOSTADSRÄTTER UNDER PRODUKTION

Exploateringsfastigheter och egenutvecklade bostadsrätter under produktion redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Bedömning av nettoförsäljningsvärdet baseras på en rad antaganden, till exempel produktionskostnader, försäljningspriser, markpriser, hyresnivåer samt möjliga tidpunkter för produktionsstart. Förändringar i marknadsutvecklingen beaktas i bedömningen.

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.

NEDSKRIVNINGSPRÖVNING AV GOODWILL, ANDELAR I DOTTERFÖRETAG OCH INTRESSEFÖRETAG

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 428 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 rådgivare i samråd med interna resurser. Redovisningen återspeglar vid varje tidpunkt den bästa samlade bedömning som är gjord, men faktiska utfall kan dock komma att avvika då det i vissa fall är fråga om komplexa bedömningar.

TRANSAKTIONER MELLAN INTRESSEFÖRETAG

Som framgår av förvaltningsberättelse sid 42-45 och not 18 har Corem lämnat ett erbjudande till aktieägarna i Klövern att lösa in aktier i Klövern mot aktier i Corem. Både dessa bolag har bedömts vara intresseföretag till M2.

Under förutsättning att transaktionen sker med kommersiell innebörd så ska orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan Koncernen och dess intresseföretag elimineras motsvarande Koncernens andel i dessa företag.

En bytestransaktion har kommersiell innebörd om
a. sammansättningen (risk, tidpunkt och belopp) på kassaflödena för den erhållna tillgången skiljer sig från sammansättningen för kassaflöden på den överlåtna tillgången, eller
b. det företagsspecifika värdet på den andel av företagets verksamhet som påverkas av transaktionen förändras till följd av bytet, och
c. skillnaden i a eller b är betydande i förhållande till det verkliga värdet på de tillgångar som ingår i bytestransaktionen.

M2 har gjort bedömningen att transaktionen sker med kommersiell innebörd eftersom Corems erbjudande till Klöverns aktieägare innebär bildandet av en ny och väsentligt större fastighetsverksamhet. Corems erbjudande riktades till samtliga aktieägare och bedöms vara marknadsmässigt. Den nya verksamheten bedöms kunna ge väsentliga synergier vilket ökar värdet på den nya verksamheten jämfört med de enskilda verksamheterna i respektive Corem och Klövern. M2 bedömer därmed att transaktionen har kommersiell innebörd.

NOT 3: INTÄKTER ENTREPRENAD/TJÄNSTEUPPDRAG

		2021			2020		
	Typ av intäkt:	Entre-prenad	Projekt-utveckling	Utveckling BRF	Entre-prenad	Projekt-utveckling	Utveckling BRF
Intäkter per tidpunkt	Fördelning per tidpunkt:	**Över tid**	**Över tid**	**Vid en tidpunkt**	**Över tid**	**Över tid**	**Vid en tidpunkt**
Intäkter		2 390	1 077	482	2 703	793	86

	2021		2020	
Intäkter per geografisk marknad	**Sverige**	**Utland**	**Sverige**	**Utland**
Intäkter	3 665	284	3 260	322

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 i tabellen till höger.

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	**2021**	**2020**
Intäkter		
Direktägda fastigheter	377	334
Entreprenad och projektutveckling	3 949	3 582
Summa	**4 326**	**3 916**
Rörelseresultat		
Direktägda fastigheter	142	136
Entreprenad och projektutveckling	233	197
Summa	**375**	**333**

Koncernens övriga verksamheter följs inte upp på denna nivå. För information om strategiska placeringar och övriga verksamheter, se sidorna 18-25.

Ingen kund svarar för mer än 10 % av omsättningen under 2021.

Koncern	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Tillgångar		
Direktägda fastigheter	7 190	6 447
Entreprenad och projektutveckling	4 102	3 170
Strategiska fastighetsinvesteringar	28 429	19 851
Övrigt/ofördelat	7 814	4 674
Summa	**47 535**	**34 141**

NOT 5: RISK OCH KÄNSLIGHET

Verksamheten är utsatt för olika osäkerhetsfaktorer, risker och möjligheter. Bedömning och hantering av dessa är ett löpande arbete inom koncernen, där fokus läggs på att minska sårbarhet och att kontinuerligt identifiera förändrade marknadsförutsättningar.

OMVÄRLDS- OCH MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

M2 påverkas av förändringar i de marknader där verksamheten bedrivs. Sådana förändringar avser exempelvis generell upp/nedgång i efterfrågan på hyresmarknaden, konjunkturförändringar eller andra större omvärldsförändringar som har påverkan på M2's verksamhetssegment, de finansiella marknaderna eller ekonomin i stort. En generell konjunkturnedgång påverkar samtliga marknader, medan starkt höjda energipriser har en påverkan som främst syns i fastighetssegmentet. Geopolitisk instabilitet kan ha betydande påverkan på de finansiella marknaderna, prisökningar, eller brist, på andra insatsvaror till verksamheten. Verksamheten påverkas även av politiska beslut, lagar och regelverk. Förändringar i dessa kan innebära ändrade förutsättningar för verksamheten och innebära effekter såsom ökade kostnader, ökade behov av organisatoriska resurser eller påverkan på finansiering.

FASTIGHETSVERKSAMHETEN

Avflyttningar, kostnader för anpassning och vakanta perioder
I all fastighetsförvaltning finns risk för avflyttningar. Vid omflyttningar av hyresgäster kan det uppstå kostnader för både anpassning för ny hyresgäst och vakansperioder. Genom den lokala och kundnära organisationen skapas långsiktiga relationer med hyresgästerna och därigenom minskas risken för nya vakanser.

Kundförluster
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. M2s kundförluster är dock mycket låga och uppgick till 1,2 procent (0,5) av totala hyresintäkter 2021.

Övergripande efterfrågan på lokaler och bostäder
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.

Fastighetsvärde
Värdeförändringar på M2s fastigheter utgör både en risk och en möjlighet. Värdeförändringar påverkas av hur väl M2 lyckas förädla och utveckla fastigheterna, faktorer som till exempel hur väl fastigheterna är anpassade till marknadens efterfrågan och teknisk status, deras läge samt av avtals- och kundstruktur. Genom ett långsiktigt engagemang i fastigheterna kan de förvaltas proaktivt och anpassas till rådande och skiftande marknadsförutsättningar vilket minskar risken för negativa värdeförändringar.

ENTREPRENADVERKSAMHETEN

Kalkyler, antaganden, prisrisk och kalkylunderlag
I underlag för ett visst projekt görs antaganden om framtida inköp av både varor och tjänster som kan vara längre bort än ett år. Det finns alltid en risk att företaget inte kan handla upp till de priser som anbudet beräknats på. Kompletta och korrekta handlingar och kalkylunderlag på ett byggprojekt är en förutsättning för att minska den ekonomiska risken i ett byggprojekt. Vissa inköp går att avtala i samband med projektets start medan andra sker långt senare. Arbetet med kalkyler och inköp följer mallar och körscheman i företagets ledningssystem.

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 påverkats under löptiden. Risken innebär att egenutvecklade fastighetsprojekt inte kan påbörjas eller avyttras som tänkt. I många fall måste visst arbete och därmed kostnader läggas ner innan exempelvis detaljplaner vunnit laga kraft eller avtal med slutlig tagare har tecknats. Innan ett utvecklingsprojekt påbörjas görs en obligatorisk utvärdering enligt ledningssystemet kring tänkbara riskfaktorer. I ledningssystemet finns obligatoriska avstämningspunkter inför varje nytt skede där projektets bärkraft bedöms och beslut tas om att fortsätta eller avbryta. Innan påbörjad produktion ska avtal med slutlig tagare vara på plats.

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Risker är en central del av koncernens investeringsverksamhet då verksamheten är inriktad på att balansera kalkylerade risker i syfte att generera hög avkastning. Riskerna i koncernens investeringsverksamhet begränsas av ett antal faktorer.

- M2 investerar huvudsakligen i nordiska noterade fastigheter och värdepapper. Företagsledningen liksom styrelsen och ägaren är väl förtrogen med den nordiska marknadens företag, dynamik och aktörer.
- Investeringar görs primärt inom branscher där M2 har djup branschkunskap, vilket bidrar till att placeringens underliggande affär och utveckling kan bedömas. M2 tar i förekommande fall aktiv del i styrningen genom till exempel direktägande, styrelserepresentation eller ledningsrepresentation.
- Koncernens investeringsmetodik. Metodiken syftar till att utvärdera samtliga investeringar utifrån
  - finansiella kriterier, såsom riskjusterad avkastning, finansiell flexibilitet
  - organisatoriska kriterier, såsom uppförandekod och ESG-kriterier, som skall vara i linje med M2:s principer.
- Kontinuerlig utvärdering av placeringarna, och portföljen som helhet, i investerings-kommittén, minskar risken för att behålla eller investera i portföljbolag där avkastningspotentialen relativt risken är låg eller där, till exempel, bristande ESG-fokus kan skapa finansiella- och/eller varumärkesrisker.

OPERATIVA OCH HÅLLBARHETSRELATERADE RISKER

Miljö
Miljörelaterade risker bedöms främst avse att fastighetsbeståndet har god resistens mot klimatförändringar, låg miljöpåverkan samt kontroll av att förorening av mark och vatten inte förekommer inom koncernens direktägda fastigheter. Ökade krav från myndigheter, investerare och hyresgäster avseende en minskad energiförbrukning kan på kort sikt medföra ökade kostnader. M2 arbetar systematiskt mot upprättade klimatmål, följer upp och optimerar energiförbrukning samt kartlägger risk för mark- och vattenföroreningar inom de direktägda fastigheterna.

Socialt
M2 ser ett starkt samband mellan rätt kompetens och verksamhetens utveckling och arbetar strategiskt för att attrahera, behålla och utveckla engagerad och professionell personal. En alltmer rörlig arbetsmarknad och en ökad konkurrens kring kompetens ställer högre krav på arbetsmiljön. För att motverka risk för tillbud och olyckor arbetar M2 proaktivt för en sund och säker arbetsplats. Samma krav gällande en säker arbetsmiljö och arbetsförhållanden ställs på våra leverantörer i vår uppförandekod.

Affärsmetoder
M2s verksamhet ska bedrivas ansvarsfullt, enligt god affärssed, främja fri konkurrens och hålla en hög etisk standard. Korruption, mutor, diskriminering eller annat oetiskt beteende riskerar att skada M2s varumärke och förtroende och kan leda till ekonomiska förluster. För att begränsa risken arbetar M2 aktivt för anti-korruption och alla medarbetare utbildas i och förväntas följa M2s uppförandekod.

FINANSIELLA RISKER

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 140 mkr (101) för den genomsnittliga låneportföljen under året. Den vägda genomsnittliga effektiva räntesatsen på lån under året var 2,7 procent (2,9).

En prisförändring på långfristiga värdepapper och kortfristiga placeringar med 1 procent motsvarar en resultatpåverkan med ca 86 mkr beräknat på innehaven och marknadsvärden per 31 december 2021.

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.

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 2021 uppfyller koncernen samtliga mål och krav samt även vid undertecknande av årsredovisning. Under 2022 kommer sannolikt definitionen för covenanten räntetäckningsgrad att behöva ses över, då viss redovisningspraxis i ett konsoliderat bolag kan få inverkan på utfallet av den covenanten.

NOT 6: LEASINGAVTAL OCH NYTTJANDERÄTTER

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 Materiella anläggningstillgångar, 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 10 st) är 2,5 år och för fordon 1 år. Leasingskulden garanteras genom att den underliggande tillgången ställts som säkerhet för skulden. Framtida minimileaseavgifter är ej av väsentligt belopp.

Nyttjanderätter avseende tomträtter uppgående till 327 mkr (-) redovisas från och med 2021-12-31 som nyttjanderätt bland tillgångarna och som leasingskuld bland skulderna.

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).

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	
	2021	2020	2021	2020
Avtalade hyresintäkter inom ett år	189	165	1	1
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	118	123	1	1
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	74	44	0	0
Summa	**381**	**333**	**2**	**2**

Av hyresintäkter inom ett år avser 164 mkr (128) i koncernen och 0 mkr (0) i moderbolaget bostäder med en uppsägningstid på 3 månader.

NOT 7: RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Central administration				
Personalkostnader	-214	-176	-12	-9
Lokalkostnader	-7	-6	0	-1
IT-kostnader	-3	-3	0	0
Reklamkostnader	-3	-3	0	0
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-20	-16	-9	-6
Avskrivningar	-24	-22	0	0
Intäkter	0	0	2	3
Fastighetskostnader	0	0	-2	-3
Övriga externa kostnader	-89	-107	-3	-2
Summa	**-361**	**-333**	**-24**	**-18**

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Fastighetskostnader				
El, värme, kyla och vatten	-62	-49	0	0
Tomträttsavgäld	-	-11	0	0
Övriga drifts- och underhålls-kostnader	-78	-53	0	0
Fastighetsskatt	-19	-19	0	0
Summa	**-159**	**-132**	**0**	**0**
Kostnader produktion entreprenad				
Personalkostnader produktion	-211	-217	0	0
Material och underentreprenörer	-3 219	-2 901	0	0
Summa	**-3 430**	**-3 118**	**0**	**0**

NOT 8: ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Löner	-274	-238	-8	-6
Sociala avgifter	-99	-86	-2	-2
Pensionskostnader	-45	-39	-1	-1
Summa	**-418**	**-363**	**-11**	**-9**

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

	Koncern 2021		Koncern 2020	
Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
Styrelse och verkställande direktör	-17	-11	-17	-8
(varav pensionskostnader)	(0)	(-4)	(0)	(-3)
Övriga anställda	-256	-133	-221	-117
Summa	**-274**	**-144**	**-238**	**-125**

	Moderbolag 2021		Moderbolag 2020	
Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
Styrelse och verkställande direktör	-1	-1	-1	0
Övriga anställda	-6	-3	-5	-3
Summa	**-8**	**-4**	**-6**	**-3**

Ersättningen till Mia Arnhult har under året uppgått till 1 450 tkr (1 350). Inga övriga ersättningar har utgått till gruppen Styrelse och verkställande direktör. M2:s koncernledning består av 4 (3) personer och utöver VD ingick under 2021 även ekonomichef, fastighetschef och hållbarhetschef. Ersättningar till övriga ledande befattningshavare uppgick till 3 360 tkr (2 268 tkr) i form av löner och 1 056 tkr (425 tkr) i form av sociala kostnader.

	Koncern		Moderbolag	
Medelantal anställda, andel kvinnor (%)	2021	2020	2021	2020
Medelantal anställda	394	340	7	8
Andel kvinnor	26 %	25 %	70 %	63 %

	Koncern		Moderbolag	
Könsfördelning i styrelse och företagsledning, andel kvinnor (%)	2021	2020	2021	2020
Styrelsen	33 %	33 %	25 %	25 %
VD och övriga ledande befattningshavare	44 %	27 %	50 %	33 %

M2 | asset management

NOT 9: UPPLYSNING OM REVISORNS ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING

	Koncern		Moderbolag	
Tkr	2021	2020	2021	2020
Revisionsuppdrag	5 643	5 755	1 483	1 173
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	741	831	526	353
Skatterådgivning	340	340	118	37
Övriga uppdrag	1 422	1 405	-	-
Summa	**8 146**	**8 331**	**2 127**	**1 563**

NOT 10: RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolag	2021	2020
Utdelning på andelar i koncernföretag	0	0
Resultat från andelar i handels-/kommanditbolag	1	6
Resultat försäljning andelar i koncernföretag	0	0
Summa	**1**	**6**

NOT 11: FINANSIELLA INTÄKTER/ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Ränteintäkter	99	78	79	70
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	21	24
Utdelning	102	313	438	260
Realisationsresultat	-127	84	39	90
Värdeförändringar kortfristiga placeringar	102	65	0	-
Övriga finansiella intäkter	5	25	0	14
Summa	**182**	**564**	**577**	**458**

NOT 12: FINANSIELLA KOSTNADER/ RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader	-375	-291	-271	-200
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	-58	-40
Tomträttsavgälder och arrenden	-11	-	-	-
Valutakursdifferenser	-	-10	2	-8
Förlust försäljning värdepapper	-13	-388	-	-
Nedskrivningar kortfristiga placeringar	-	0	-114	-4
Realisationsresultat	-	-	-236	-102
Övriga finansiella kostnader	-82	-54	-93	-27
Summa	**-481**	**-743**	**-770**	**-381**

NOT 13: SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Aktuell skatt				
Skatt på årets resultat	-231	-2	-82	0
Summa aktuell skatt	**-231**	**-2**	**-82**	**0**
Uppskjuten skatt				
Avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	24	-185	0	0
Avseende underskottsavdrag	-	-16	0	0
Avseende övriga kortfristiga placeringar	5	-31	0	0
Avseende finansiella derivat	-	-2	0	0
Avseende andra långfristiga VP-innehav	-212	-39	0	0
Avseende obeskattade reserver	-31	-1	0	0
Övrigt som ger uppskjuten skatt	-14	2	0	0
Summa uppskjuten skatt	**-228**	**-270**	**0**	**0**
Summa total skatt	**-458**	**-272**	**-82**	**0**
Avstämning av redovisad skatt				
Resultat före skatt	6 736	2 036	307	141
Nominell skatt enligt gällande skattesats	-1 388	-436	-63	-30
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-96	-2	-120	-36
Justering tidigare år	-149			
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	13	58	107	65
Skatteeffekt temporära skillnader andra långfristiga värdepappers-innehav och fastigheter	325	62	0	0
Resultat från andelar i intresse-företag enligt kapitalandelsme-toden	834	44	0	0
Övrigt	3	2	-6	1
Redovisad effektiv skatt	**-458**	**-272**	**-82**	**0**

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2021

NOT 14: GOODWILL

Koncern	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	229	229
Nyanskaffningar	199	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**428**	**229**
Utgående redovisat värde	**428**	**229**
Goodwill uppdelad per kassagenererande enhet		
Logistic Contractor	56	56
Rekab	199	-
Wästbygg	173	173
Total goodwill	**428**	**229**

PRÖVNING AV NEDSKRIVNINGSBEHOV FÖR GOODWILL

Koncernens redovisade goodwill uppgår till 428 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 9 procent (10). 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	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11	8
Nyanskaffningar*	30	3
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**41**	**11**
Ingående avskrivningar enligt plan	-3	-2
Årets avskrivningar enligt plan	-3	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-6**	**-3**
Utgående planenligt restvärde	**36**	**8**

* Nyanskaffningar består främst av varumärke

M2 | asset management

NOT 16: FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncern	2021-12-31	2020-12-31
Ingående verkligt värde	6 447	5 231
Förvärv av fastigheter	700	377
Investeringar i fastigheter	241	84
Försäljning av fastigheter	-372	0
Värdeförändringar	174	755
Summa	**7 190**	**6 447**

VÄRDERING AV FASTIGHETSINNEHAV

Under 2021 har 46 procent av förvaltningsfastigheterna värderats externt. Övriga fastigheter har värderats internt utifrån samma värderingsmetod som beskrivs nedan.

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

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

Sammanfattning värderingsantaganden	2021-12-31
Kalkylperiod	10 år
Direktavkastning för bedömning av restvärde	1,3 - 6,3 %
Kalkyl-/ diskonteringsränta	4,5 - 8,8 %
Långsiktig vakans	0,0 - 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 +/– 360–720 mkr.

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2021

NOT 17: MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncern		Moderbolag	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Inventarier, verktyg och installationer				
Ingående anskaffningsvärde	37	37	1	1
Anskaffningar genom förvärv av dotterbolag	-	0	0	0
Inköp	10	0	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-3	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**44**	**37**	**1**	**1**
Ingående avskrivningar enligt plan	-29	-27	-1	-1
Anskaffningar genom förvärv av dotterbolag	-	0	0	0
Försäljningar/utrangeringar	3	0	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-10	-2	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-36**	**-29**	**-1**	**-1**
Utgående planenligt restvärde inventarier, verktyg och installationer	**7**	**8**	**0**	**0**
Nyttjanderättstillgångar				
Anskaffningsvärde vid årets början	64	61		
Nyanskaffningar	22	3		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**86**	**64**		
Ingående avskrivningar enligt plan	-34	-17		
Årets avskrivningar enligt plan*	-18	-17		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-52**	**-34**		
Utgående planenligt restvärde nyttjanderättstillgångar	**34**	**29**		
Totalt utgående restvärde materiella anläggningstillgångar	**40**	**37**	**0**	**0**

* Avser Försäljnings- och administrationskostnader.

NOT 18: ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Koncern		Moderbolag	
Intresseföretag	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	8 085	6 521	727	319
Förvärv via Arnia	-	-	-	-
Andelar i intresseföretags resultat	4 049	179	0	-
Utdelning	-389	-133	0	-
Tillkommande investeringar	1 061	682	1 213	334
Omklassificeringar	12 196	835	10 984	74
Avyttringar	-	-	-	0
Utgående ackumulerat redovisat värde	**25 002**	**8 085**	**12 924**	**727**
Utgående redovisat värde	**25 002**	**8 085**	**12 924**	**727**

M2 | asset management

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2021

Företagets namn	Org. nr	Säte	Kapitalandel i procent	Redovisat värde
Koncern				
Kloster Invest AB	556667-7125	Stockholm	50,00 %	1
Corem Property Group AB (publ)	556463-9440	Stockholm	34,30 %	9 907
Castellum AB	556475-5550	Göteborg	17,20 %	14 227
Centrumshopping Lund AB	556737-8376	Lund	50,00 %	11
Sockertorget Holding AB	559190-9873	Staffanstorp	50,00 %	0
Footway Group AB	556818-4047	Stockholm	25,13 %	557
Devyser Diagnostics AB (publ)	556669-7834	Stockholm	24,40 %	147
RhoVac AB (publ)	559037-2271	Lund	20,40 %	89
Läst Holding AB	559227-9490	Stockholm	50,00 %	5
INIVI AB	559230-5717	Stockholm	21,00%	6
Link Prop Investment AB (publ)	556999-7710	Göteborg	23,20 %	53
				25 003
Moderbolag				
Kloster Invest AB	556667-7125	Stockholm	50,00 %	**1**
Corem Property Group AB (publ)	556463-9440	Stockholm	12,40 %	**1 807**
RhoVac AB (publ)	559037-2271	Lund	20,40 %	**74**
Läst Holding AB	559227-9490	Stockholm	50,00 %	**5**
Castellum AB	556475-5550	Göteborg	17,10 %	**10 811**
Devyser Diagnostics AB (publ)	556669-7834	Stockholm	24,40 %	**172**
INIVI AB	559230-5717	Stockholm	21,00%	**6**
Link Prop Investment AB (publ)	556999-7710	Göteborg	23,20 %	**48**
				12 924

CASTELLUM AB (PUBL)

Innehavet redovisas som Andelar i intresseföretag både i moderbolaget och koncernen. Castellum är ett av de största börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige med ett fastighetsbestånd som i huvudsak utgörs av lokaler för kontor och lager/logistik. Under året har Castellum förvärvat Kungsleden AB (publ). Castellums stamaktier är noterade på Nasdaq Stockholm, Large cap.

Utdelningar redovisas i moderbolaget under Resultat från andelar i intresseföretag medan de elimineras i koncernredovisningen. Under året har koncernen erhållit utdelningar om totalt 402 mkr.

Baserat på börskursen per 31 december 2021 uppgick marknadsvärdet på koncernens aktieinnehav i Castellum till 14 298 mkr (59).

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

Mkr	2021	2020
Driftsöverskott	4 346	4 335
Förvaltningsresultat	3 522	3 380
Värdeförändringar fastigheter	7 185	3 863
Periodens totalresultat	11 949	5 443
Förvaltningsfastigheter	153 146	103 042
Intressebolag	13 571	-
Tillgångar	177 632	109 916
Eget kapital	83 637	48 243
Räntebärande skulder	70 829	45 720
Ej räntebärande skulder	5 252	3 445
Eget kapital och skulder	177 632	109 916

För ytterligare information se www.castellum.se

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 kommersiella fastigheter i Sverige samt i Danmark och New York. Under året har Corem genom ett offentligt uppköpserjudande där M2 deltog förvärvat Klövern AB (publ). Klövern konsolideras i Corem från 15 juni 2021. Corems stam- och preferensaktier är noterade på Nasdaq Stockholm, Large cap.

Utdelningar redovisas i moderbolaget under Resultat från andelar i intresseföretag medan de elimineras i koncernredovisningen. Under året har koncernen erhållit utdelningar om totalt 170 mkr, varav 164 mkr avser stamaktier och 6 mkr avser preferensaktier.

Baserat på börskursen per 31 december 2021 uppgick marknadsvärdet på koncernens aktieinnehav i Corem till 14 709 mkr (3 466).

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

Mkr	2021	2020
Driftsöverskott	1 894	668
Förvaltningsresultat	1 178	420
Värdeförändringar fastigheter	3 432	759
Värdeförändringar finansiella placeringar	870	-1 042
Periodens totalresultat	4 790	-119
Förvaltningsfastigheter	83 084	14 002
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	2 263	4 347
Tillgångar	92 236	18 674
Eget kapital	33 938	7 277
Långfristiga skulder	41 547	6 990
Kortfristiga skulder	16 751	4 407
Eget kapital och skulder	92 236	18 674

För ytterligare information se www.corem.se

FOOTWAY GROUP AB

I koncernen redovisas innehavet som Andelar i intresseföretag medan det i moderbolaget redovisas som Andra långfristiga värdepappersinnehav. Footway är en renodlad skobutik på nätet och plattformen är idag tillgänglig i 24 länder. Huvudkontoret ligger i Stockholm och distributionen hanteras via ett centrallager i Helsingborg. Bolagets B-aktie och preferensaktier är listade på Nasdaq First North Growth Markets.

Utdelningar redovisas i moderbolaget under Ränteintäkter och liknande resultatposter medan de elimineras i koncernredovisningen. Under 2021 har koncernen erhållit utdelningar om totalt 1 mkr, varav 0 mkr avser stamaktier och 1 mkr avser preferensaktier.

Baserat på börskursen per 31 december 2021 uppgick marknadsvärdet på koncernens aktieinnehav i Footway Group AB till 331 mkr (570).

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

Mkr	2021	2020
Nettoomsättning	1 497	1 089
Handelsvaror	-915	-656
Rörelseresultat (EBIT)	-44	-2
Finansnetto	-22	-21
Periodens totalresultat	-59	-21
Goodwill	357	398
Varulager, handelsvaror	739	814
Tillgångar	1 279	1 372
Eget kapital	616	636
Långfristiga skulder till kreditinstitut	19	94
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	320	331
Eget kapital och skulder	1 279	1 372

För ytterligare information se www.footway.com

DEVYSER DIAGNOSTICS AB (PUBL)

Innehavet redovisas som Andelar i intresseföretag både i moderbolaget och koncernen. 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 tester används i diagnostiska laboratorier i över 60 länder över hela världen. Devyser noterades under 2021 på Nasdaq First North Premier Growth Market.

Utdelningar redovisas i moderbolaget under Ränteintäkter och liknande resultatposter medan de elimineras i koncernredovisningen. Under 2021 har koncernen erhållit utdelningar om totalt 0 mkr.

Baserat på börskursen per 31 december 2021 uppgick marknadsvärdet på koncernens aktieinnehav i Devyser till 341 mkr.

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

Mkr	2021	2020
Nettoomsättning	93	66
Bruttoresultat	72	47
Försäljningskostnader	-47	-30
Administrationskostnader	-29	-12
Forsknings- och utvecklingskostnader	-18	-17
Rörelseresultat	-21	-11
Periodens totalresultat	-21	-11
Anläggningstillgångar	44	35
Omsättningstillgångar	413	40
Tillgångar	457	74
Eget kapital	417	31
Långfristiga skulder	11	16
Kortfristiga skulder	29	28
Eget kapital och skulder	457	74

För ytterligare information se www.devyser.se

NOT 19: ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Koncern		Moderbolag	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	13 169	13 564	8 038	5 936
Förvärv	2 083	3 058	4 580	2 753
Förvärv via Arnia	-	-	0	0
Försäljningar	-1 412	-3 531	-415	-600
Omklassificeringar	-9 065	-835	-10 984	-51
Värdeförändringar	2 185	915	92	0
Utgående redovisat värde	**6 960**	**13 169**	**1 311**	**8 038**

Företagets namn	Org. nr	Säte	Antal andelar	Redovisat värde
Koncern				
AB Sagax	556520-0028	Stockholm	31 070 702	4 203
A-krdo International AB	556959-4558	Stockholm	-	1
Alcur Grow Fond	515603-1469	Stockholm	529 422	77
Alcur Select Fond	515602-9588	Stockholm	102 381	35
Andelar i Bostadsrättsföreningar			-	6
Bactiguard AB	556668-6621	Stockholm	308 230	51
Beactica Therapeutics AB	556708-2853	Uppsala	28 335	10
BEWI ASA	925 437 948	Hamarvik	8 177 623	629
Beyond the Velvet Rope AB	556992-6925	Stockholm	3 379	4
Cake 0 Emissions AB	559014-2682	Stockholm	708 030	102
Carid SPV AB	559164-7671	Stockholm	21 088	15
CNI Invest AB	559323-1375	Stockholm	20 000	90
CNI Invest Holding AB	559323-1367	Stockholm	5 625	0
CNI Nordic 4 AB	559104-1362	Stockholm	14 304	4
CNI Nordic 5 AB	559145-1801	Stockholm	31 400	13
CNI Nordic 6 AB	559190-8248	Stockholm	-	21
Fastilium Property Group AB	556705-1965	Stockholm	6 382	4
Finshark AB	559203-3855	Lund	1 073	0
Firm Factory AB	556587-0671	Stockholm	13 425	3
INIVI AB	559230-5717	Stockholm	55 000	6
Instabox Holding AB	559247-1550	Stockholm	8 276 418	19
Intrance medical System			7 600	27
KlaraBo Sverige AB	559029-2727	Malmö	11 675 834	564
Klarna Holding AB	556676-2356	Stockholm	4 884	50
Klövern AB	556482-5833	Stockholm	160 308	5
Lavin AB	556770-3995	Vaxholm	449	3
Logistea AB	556627-6241	Stockholm	7 919 263	264
MEDS Apotek AB	559093-4575	Stockholm	155 634	122
Modelio Equity AB (publ)	559078-4848	Stockholm	4 674	167
Myrspoven	559123-4736	Stockholm	9 693	12
Nanexa AB	556833-0285	Uppsala	4 198 372	17
NeoDynamics AB	559014-9117	Lidingö	4 318 607	8
Never Eat Alone Invest II AB	559268-3915	Stockholm	-	21
Nordic Level Group AB	556291-7442	Sundbyberg	6 686 198	14
Nordic Netstores AB	559009-5856	Sundsvall	40 000	4
Northmill Group AB (publ)	556786-5257	Stockholm	6 176	100
Orbital System INC			363 956	25
PFG Group AB	556837-8425	Stockholm	1 196 124	3
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	556981-7660	Stockholm	1 668 759	54
Sarcos Robotics			-	9
SmartCella Holding AB	559171-6393	Stockholm	1 748	35
Spotify AB	556703-7485	Stockholm	10 000	0
Thoragen AB	559003-9201	Stockholm	204	9
Tintron AB	559033-4032	Göteborg	1 336	7
Vernum Fastigheter	559286-9159	Stockholm	0	120
WarOnCancer AB	559119-1555	Stockholm	1 225	15
Wasder AB	559142-3545	Stockholm	25 731	0
Whalebone Interactive AB (publ)	559050-3099	Stockholm	922 140	12
				6 960

Av andra långfristiga värdepappersinnehav klassificeras 5 934 mkr (12 858) som finansiella tillgångar kategori 1 och 1 026 mkr (311) som finansiella tillgångar kategori 3

Företagets namn	Org. nr	Säte	Antal andelar	Redovisat värde
Moderbolag				
AB Sagax	556520-0028	Stockholm	2 100 166	98
Alcur Grow Fond	515603-1469	Stockholm	529 422	75
Alcur Select Fond	515602-9588	Stockholm	102 381	11
Andelar i Bostadsrättsföreningar			-	2
Cake 0 Emissions AB	559014-2682	Stockholm	617 944	91
Carid SPV AB	559164-7671	Stockholm	21 088	15
CNI Nordic 4 AB	559104-1362	Stockholm	14 304	4
CNI Nordic 5 AB	559145-1801	Stockholm	31 400	13
CNI Nordic 6 AB	559190-8248	Stockholm	-	21
CNI Invest AB	559323-1375	Stockholm	20 000	90
Finshark AB	559203-3855	Lund	1 073	5
Footway Group AB (publ)	556818-4047	Stockholm	1 487 625	23
Instabox Holding AB	559247-1550	Stockholm	8 276 418	19
Intrance medical System			7 600	27
Klarna Holding AB	556676-2356	Stockholm	4 884	50
Klövern AB	556482-5833	Stockholm	160 308	5
MEDS Apotek AB	559093-4575	Stockholm	155 634	122
Modelio Equity AB (publ)	559078-4848	Stockholm	4 674	167
Myrspoven	559123-4736	Stockholm	9 693	12
Never Eat Alone Invest II AB	559268-3915	Stockholm	-	21
Nordic Level Group AB	556291-7442	Sundbyberg	3 969 089	9
Northmill Group AB (publ)	556786-5257	Stockholm	6 176	100
Orbital System INC			363 956	25
Sarcos Robotics			-	9
SmartCella Holding AB	559171-6393	Stockholm	1 748	35
Thoragen AB	559003-9201	Stockholm	204	9
Tintron AB	559033-4032	Göteborg	1 336	7
Vernum			0	120
Wasder AB	559142-3545	Stockholm	25 731	7
WarOnCancer AB	559119-1555	Stockholm	1 225	15
Derivat Citi			-	92
Whalebone Interactive AB (publ)	559050-3099	Stockholm	922 140	12
				1 311

NOT 20: ANDRA LÅNGFRISTIGA TILLGÅNGAR

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Ingående verkligt värde	1 313	1 058	992	910
Utlåning	9	255	8	81
Amortering	0	0	0	0
Summa	**1 322**	**1 313**	**1 000**	**992**

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

M2 | asset management

NOT 21: UPPARBETAT EJ FAKTURERAT OCH FÖRSKOTT FRÅN KUND

Upparbetat ej fakturerat, koncern	2021	2020
Pågående uppdrag		
Ackumulerade uppdragsinkomster som redovisas som intäkt	2 196	3 626
Fakturering	- 1 759	-3 354
Summa fordran på beställare	**437**	**272**

Förskott från kund, koncern	2021	2020
Pågående uppdrag		
Fakturering	4 322	4 680
Upparbetade intäkter på ej avslutade entreprenader	-3 916	-4 318
Summa skuld till beställare	**406**	**362**

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.

	2021		2020	
Förändring kontraktsbalanser	**Upparbetade men ej fakturerade intäkter**	**Fakturerade men ej upparbetade intäkter**	**Upparbetade men ej fakturerade intäkter**	**Fakturerade men ej upparbetade intäkter**
Intäkter redovisade i perioden som ingick i fakturerad men ej upparbetad intäkt vid periodens ingång.	-	362	-	362
Fakturering under året reducerad med belopp som redovisats som intäkt under året.	-	-406	-	-362
Överföring av upparbetad men ej fakturerad intäkt vid periodens början till kundfordringar.	-272	-	-170	-
Upparbetat under året, reducerat med belopp som fakturerats under året.	437	-	272	-

NOT 22: KUNDFORDRINGAR

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Kundfordringar brutto	461	516	0	0
Avsättning för osäkra kundfordringar	-5	-2	0	0
Utgående redovisat värde	**456**	**514**	**0**	**0**

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Åldersfördelade kundfordringar				
Ej förfallna kundfordringar	390	378	0	0
Förfallna 0 - 30 dagar	31	72	0	0
Förfallna 31 - 90 dagar	3	42	0	0
Förfallna 91 - 180 dagar	7	14	0	0
Förfallna 180 <	30	10	0	0
Summa ej nedskrivna kundfordringar	461	**516**	**0**	**0**
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	-5	-2	0	0
Summa kundfordringar	**456**	**514**	**0**	**0**

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2021

NOT 23: KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Koncern	2021-12-31	2020-12-31
Ingående verkligt värde	500	778
Förvärv	1 854	3 006
Försäljning	-788	-3 349
Värdeförändringar	102	65
Summa	**1 668**	**500**
Noterade aktier och andelar	1 512	363
Övriga kortfristiga placeringar som innehas för handel	156	136
Summa	**1 668**	**500**

	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
2021-12-31			
Ingående verkligt värde	363	0	136
Förvärv	1 823	0	31
Försäljning	-788	0	0
Värdeförändringar	113	0	-11
Summa	**1 512**	**0**	**156**
2020-12-31			
Ingående verkligt värde	737	0	41
Förvärv	2 820	0	186
Försäljning	-3 186	0	-163
Värdeförändringar	-8	0	72
Summa	**363**	**0**	**136**

Moderbolaget	2021-12-31	2020-12-31
Ingående verkligt värde	347	656
Förvärv	2 500	2 901
Nedskrivning	-70	-4
Försäljning	-806	-3 183
Omklassificeringar	0	-23
Summa	**1 971**	**347**
Noterade aktier och andelar	1 919	295
Övriga kortfristiga placeringar	52	52
Summa	**1 971**	**347**

NOT 24: LIKVIDA MEDEL

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Kassa och bank	1 357	2 087	56	526
Summa	**1 357**	**2 087**	**56**	**526**

NOT 25: UPPSKJUTEN SKATTESKULD

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Uppskjuten skatteskuld				
Avseende aktiverade underskottsavdrag	-50	-50	0	0
Avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	866	890	15	14
Avseende långfristiga värdepappersinnehav	860	648	0	0
Avseende finansiella derivat	-7	-12	0	0
Avseende övriga kortfristiga placeringar	30	35	0	0
Avseende obeskattade reserver	46	15	0	0
Avseende övriga poster	25	3	0	0
Summa	**1 770**	**1 529**	**15**	**14**

NOT 26: ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

Koncern	2021-12-31	2020-12-31
Garantikostnader	72	63
Övriga avsättningar	0	0
Summa	**72**	**63**
Ingående saldo	63	20
Nya avsättningar	60	54
Ianspråktaget belopp	-10	-9
Återfört outnyttjat belopp	-41	-2
Summa	**72**	**63**

M2 | asset management

NOT 27: RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncern	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	3 136	2 626
Obligationslån	3 021	3 384
Lån med värdepapper som säkerhet	3 198	0
Övriga räntebärande skulder	227	241
	9 582	**6 251**
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	403	335
Obligationslån	1 956	0
Lån med värdepapper som säkerhet	5 331	4 141
Övriga räntebärande skulder	18	32
	7 708	**4 494**
Summa	**17 290**	**10 745**
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	0	1 836
Övriga räntebärande skulder	0	225
Summa	**0**	**2 061**

I koncernen finns outnyttjad checkräkningskredit om 250 mkr.

NOT 28: LÅNGFRISTIGA SKULDER FÖRDELADE PÅ FÖRFALLOTIDPUNKTER

Moderbolag	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	8 706	4 328
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	644	679
Summa	**9 350**	**5 007**

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2021

NOT 29: FINANSIELLA INSTRUMENT, TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats och beslutats av styrelsen och bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. För information om bedömda finansiella risker, se not 5.

Verkligt värde på finansiella instrument Koncern	Finansiella intäkter	Finansiella kostnader	Värde-förändringar	Summa
2021				
Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
Andra långfristiga värdepappersinnehav	102	0	2 139	**2 241**
Derivat	0	0	23	**23**
Kortfristiga placeringar som innehas för handel	102	0	0	**102**
Övriga poster	5	-82	0	**-77**
Summa	**209**	**-82**	**2 162**	**2 289**
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Kortfristiga placeringar som innehas för handel	-127	0	0	**-127**
Likvida medel	99	0	0	**99**
Summa	**-28**	**0**	**0**	**-28**
Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Skulder till kreditinstitut	0	-375	0	**-375**
Summa	**0**	**-375**	**0**	**-375**
2020				
Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
Andra långfristiga värdepappersinnehav	313	0	915	**1 227**
Derivat	0	0	9	**9**
Kortfristiga placeringar som innehas för handel	65	0	0	**65**
Övriga poster	25	-54	0	**-29**
Summa	**402**	**-54**	**924**	**1 272**
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Kortfristiga placeringar som innehas för handel	84	0	0	**84**
Likvida medel	78	0	0	**78**
Summa	**162**	**0**	**0**	**162**
Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Skulder till kreditinstitut	0	-291	0	**-291**
Summa	**0**	**-291**	**0**	**-291**

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
2021			
Tillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6 960	0	0
Långfristiga fordringar	0	1 322	0
Kundfordringar	0	456	0
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	0	339	0
Övriga fordringar	0	988	0
Kortfristiga placeringar som innehas för handel	1 668	0	0
Likvida medel	0	1 357	0
Summa	**8 628**	**4 462**	**0**
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	0	0	9 582
Derivat, nivå 2	63	0	0
Kortfristiga räntebärande skulder	0	0	7 708
Leverantörsskulder	0	0	518
Övriga skulder	0	0	705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0	302
Summa	**63**	**0**	**18 815**
2020			
Tillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13 169	0	0
Långfristiga fordringar	0	1 313	0
Kundfordringar	0	514	0
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	0	203	0
Övriga fordringar	0	548	0
Kortfristiga placeringar som innehas för handel	500	0	0
Likvida medel	0	2 087	0
Summa	**13 669**	**4 665**	**0**
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	0	0	6 254
Derivat, nivå 2	51	0	0
Kortfristiga räntebärande skulder	0	0	4 494
Leverantörsskulder	0	0	270
Övriga skulder	0	0	1 217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0	203
Summa	**51**	**0**	**12 437**

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

NOT 30: UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncern		Moderbolag	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förskottsbetalda hyresintäkter	39	32	0	0
Upplupna fastighetskostnader	10	8	1	1
Upplupna kostnader byggprojekt	24	16	0	0
Upplupna personalkostnader	137	94	2	1
Upplupna räntekostnader	48	31	28	18
Övriga poster	44	22	0	0
Summa	**302**	**203**	**32**	**20**

NOT 31: STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncern		Moderbolag	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	2 855	2 742	6	16
Företagsinteckningar	47	32	0	0
Pantsatta aktier och andelar i andra företag	8 638	17 457	605	7 720
Pantsatta aktier i koncernföretag	3 467	3 371	409	408
Pantsatta aktier i intresseföretag	25 076	2 345	12 890	814
Pantsatta lager värdepapper	0	0	0	0
Pantsatta kortfristiga placeringar	1 575	454	26	267
Pantsatta bankmedel	44	624	28	380
Summa	**41 702**	**27 025**	**13 964**	**9 605**

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

NOT 32: EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	Koncern		Moderbolag	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ansvar för kommanditbolagets skulder	3	0	3	4
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	500	118	1 710	1 880
Övriga poster	522	421	0	0
Summa	**1 025**	**539**	**1 713**	**1 884**

NOT 33: RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Moderbolag	2021	2020
Utdelning på andelar i intresseföretag	113	56
Summa	**113**	**56**

M2 | asset management

NOT 34: BOKSLUTSDISPOSITIONER

Moderbolag	2021	2020
Avsättning till periodiseringsfond	-127	0
Återförd periodiseringsfond	0	3
Erhållna koncernbidrag	498	61
Lämnade koncernbidrag	0	-44
Summa	**371**	**20**

NOT 35: BYGGNADER OCH MARK

Moderbolag	2021	2020
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	11	11
Avyttringar	-7	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4**	**11**
Ingående avskrivningar enligt plan	-3	-3
Årets avskrivningar enligt plan	2	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-1**	**-3**
Ingående uppskrivningar	1	1
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**1**	**1**
Utgående redovisat värde byggnader	**3**	**9**
Utgående redovisat värde byggnader och mark	**3**	**9**

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2021

NOT 36: ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolag	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	842	811
Förvärv	148	32
Resultatandel i handels- och kommanditbolag	1	6
Insättning/uttag i kommanditbolag	-1	-8
Försäljningar/avyttringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**990**	**842**
Ingående uppskrivningar	56	56
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**56**	**56**
Ingående nedskrivningar	-257	-257
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-257**	**-257**
Utgående redovisat värde	**789**	**641**

Företagets namn	Org. nr	Säte	Kapitalandel (%) [1]	Redovisat värde
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]	44
KB Holmborgen	969646-0774	Stockholm	99 % [2]	26
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 Royal ApS	36 447 249	Köpenhamn	100,0 %	113
M2 Gruppen Kista AB	559042-7299	Stockholm	100,0 %	15
M2 Förvaltning AB	556558-9685	Stockholm	100,0 %	4
M2 Gruppen AB	559161-5645	Stockholm	100,0 %	-
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	Göteborg	60,1 %	-
Wästbygg Entreprenad AB	556083-0829	Göteborg	100,0 %	-
Inwita Fastigheter AB	559236-1058	Göteborg	100,0 %	-
Inwita Häggen 1 AB	559204-0355	Göteborg	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 %	-
HB Logistic Contractor i Göteborg	969700-2211	Göteborg	0,1 %	-
LC Development Fastigheter AB	559021-1347	Göteborg	100,0 %	-
LC Development Fastigheter 1 AB	559021-1248	Göteborg	100,0 %	-
LC Development Fastigheter 100 AB	559174-7067	Göteborg	100,0 %	-
LC Development Fastigheter 101 AB	559231-9015	Göteborg	100,0 %	-
LC Development Mark AB	559312-1808	Göteborg	100,0 %	-
Sneden AB	556711-1447	Sollentuna	100,0 %	-
LC Joint Ventures AB	559312-1790	Göteborg	100,0 %	-
Logistic Contractor AS	915 448 879	Norge	100,0 %	-
LC Norge Nord AS	927 955 032	Norge	100,0 %	-
Logistic Contractor Danmark A/S	36 940 255	Danmark	100,0 %	-

M2 | asset management

Företagets namn	Org. nr	Säte	Kapitalandel (%)[1]	Redovisat värde
Logistic Contractor Finland Oy	3087265-1	Finland	100,0 %	-
Wästbygg AB	556943-4847	Göteborg	100,0 %	-
Wästbygg Projektutveckling AB	556943-4870	Göteborg	100,0 %	-
Hyresbo Holding AB	556931-8578	Göteborg	100,0 %	-
Hyresbo Holding Januari 2014 AB	556958-4633	Göteborg	100,0 %	-
Havbund AB	556966-0227	Göteborg	67,0 %	-
WBPSV Holding AB	559008-8372	Göteborg	100,0 %	-
Wästbygg Malmö Utveckling AB	559122-5783	Göteborg	100,0 %	-
Södra Nyhamnen i Malmö AB	559073-4769	Göteborg	100,0 %	-
Östra Station i Kävlingen AB	559082-3406	Borås	100,0 %	-
Brf Östra Station i Kävlingen	769636-0143	Kävlinge	-	-
WBPSV Holding 1 AB	559082-2507	Göteborg	100,0 %	-
Ekonomiska föreningen Trädgårn	769636-2347	Malmö	100,0 %	-
Brf Trädgårn i Svedala	769635-8212	Svedala	-	-
Ekonomiska föreningen Soluret i Hyllie	769636-2347	Malmö	-	-
Brf Soluret i Malmö	769638-9308	Malmö	-	-
Hökälla Projekt AB	559089-1007	Göteborg	100,0 %	-
Hökälla Projekt Holding 1 AB	559121-8507	Göteborg	100,0 %	-
Hökälla Skogome 7:26 AB	559220-7699	Göteborg	100,0 %	-
Hökälla Projekt Holding 2 AB	559121-8556	Göteborg	100,0 %	-
Ekonomiska föreningen Skogome 7:13	769635-4112	Göteborg	-	-
Brf Hökälla Ängar 2	769637-4128	Göteborg	-	-
Hökälla Projekt Holding 3 AB	559121-8564	Göteborg	100,0 %	-
Ekonomiska föreningen Skogome 7:14	769635-4138	Göteborg	100,0 %	-
WBPSV Holding 2 AB	559113-2641	Göteborg	100,0 %	-
Ekonomiska föreningen Höghuset i Kristianstad	769635-0888	Malmö	-	-
Brf No 12 i Kristianstad	769636-7379	Kristianstad	-	-
Brf Tuvebo Smedja	769635-8865	Göteborg	-	-
Tuve 134:2 Ekonomisk förening	769636-7692	Göteborg	-	-
Brf Tuvebo Ateljé	769637-5562	Göteborg	-	-
Ekonomiska föreningen Vendela i Staffanstorp	769636-7700	Borås	-	-
Brf Vendela i Staffanstorp	769636-7288	Staffanstorp	-	-
Tuve 12:40 Ekonomisk förening	769637-1827	Göteborg	100,0 %	-
Brf Tuvebo Glashytta	769640-3281	Göteborg	-	-
Södertörn Holding AB	556981-3131	Göteborg	100,0 %	-
Retail Utveckling 1 Holding AB	556942-6611	Göteborg	100,0 %	-
Retail Utveckling 2 Holding AB	559349-7752	Borås	100,0 %	-
WBPST Utveckling Holding AB	559047-9720	Göteborg	100,0 %	-
Strandängen 1 i Skogstorp AB	559228-9259	Borås	100,0 %	-
WB Projektutveckling Entreprenad AB	559058-0949	Göteborg	100,0 %	-
WBPST Samhälle Holding AB	559109-8735	Göteborg	100,0 %	-
WBPU Holding AB	559147-1478	Göteborg	100,0 %	-
WBPU Bostäder Holding 1 AB	559256-7498	Göteborg	100,0 %	-
Ekonomiska föreningen Spisefronten 1	769636-2800	Göteborg	-	-
Brf Slottshamnen i Näsbypark	769640-1053	Täby	-	-
Ekonomiska föreningen Spisefronten 2	769636-2792	Göteborg	100,0 %	-
Brf Slottsängen i Näsbypark	769640-0477	Täby	-	-
WBPU Bostäder Holding 2 AB	559267-8485	Göteborg	100,0 %	-
Ekonomiska föreningen Parklyckan i Vårberg	769639-0256	Göteborg	-	-
Brf Parklyckan vid Vårbergstoppen	769636-5636	Stockholm	-	-
Skogome 7:26 ekonomisk förening	769639-2088	Göteborg	100,0 %	-
Ekonomiska föreningen Malmö Godsfinkan 2	769639-2583	Göteborg	-	-
Brf Cityterassen i Malmö	769640-1962	Malmö	-	-
Ekonomisk förening WB Utveckling Fastigheter	769639-6873	Göteborg	-	-
Brf Strandängen i Skogstorp	769639-5750	Falkenberg	-	-
WBPU Bostäder Holding 3 AB	559267-8477	Göteborg	100,0 %	-
Ekonomiska föreningen Norrtälje kvarteret 8	769640-2598	Göteborg	100,0 %	-
Brf Tjäran	769640-3927	Norrtälje	-	-
Ekonomiska föreningen Norrtälje kvarteret Leken	769640-3638	Göteborg	100,0 %	-
Rekab Entreprenad AB	556520-7007	Umeå	100,0 %	-
Rekab Entreprenad Skellefteå AB	559146-9399	Umeå	100,0 %	-
Rekab Entreprenad Nord AB	559109-4882	Luleå	100,0 %	-
Östhållaren AB	559056-0651	Umeå	100,0 %	-

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2021

Företagets namn	Org. nr	Säte	Kapitalandel (%)[1]	Redovisat värde
Syrenhållaren AB	559137-5539	Umeå	100,0 %	-
NNJ 11 i Umeå AB	559132-2986	Umeå	100,0 %	-
Nerys Bostäder AB	559132-2978	Umeå	100,0 %	-
Grisbackahållaren AB	559082-7688	Umeå	100,0 %	-
NNJ 10 i Umeå	559085-8840	Umeå	100,0 %	-
Grisbacka bostäder AB	559085-3882	Vännäs	100,0 %	-
Nemla Bostäder AB	559127-8600	Umeå	100,0 %	-
NNJ 13 i Umeå	559349-7489	Umeå	100,0 %	-
M2 Gruppen Office AB	559262-2475	Stockholm	100,0%	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 Jönköpig AB	556638-6305	Jönköping	100,0%	-
Fastighetsbolaget Älvringen AB	556819-2966	Jönköping	100,0%	-
M2 Filmstaden AB	556773-7506	Jönköping	100,0%	-
M2 Operan 1 AB	556804-2773	Stockholm	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%	-
M2 InStock AB	559138-8813	Stockholm	100,0%	-
M2 Logistik AB	559177–3972	Stockholm	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%	-
AB Dalbo Centrum i Växjö	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%	-
Kamelia Samhällsfastigheter AB	559161-0737	Stockholm	70,0%	66
Suburban Properties Stockholm AB	556983-7494	Stockholm	88,0%	22
				789

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

NOT 37: ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Moderbolag	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	993	911
Tillkommande poster	8	81
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 001**	**993**
Ingående nedskrivningar	-1	-1
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-1**	**-1**
Utgående redovisat värde	**1 000**	**992**

NOT 38: OBESKATTADE RESERVER

Moderbolag	2021-12-31	2020-12-31
Periodiseringsfond	152	25
Summa	**152**	**25**

M2 | asset management

NOT 39: FINANSIELLA SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Långfristiga räntebärande skulder				
Ingående redovisat värde	6 254	4 565	4 461	3 166
Kassaflödespåverkande förändringar	5 355	1 225	4 760	1 127
Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:				
Omklassificeringar	-2 017	464	-518	168
Utgående redovisat värde långfristiga räntebärande skulder	**9 592**	**6 254**	**8 703**	**4 461**
Derivat				
Ingående redovisat värde	51	60	0	0
Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:				
Värdeförändringar	-22	-9	0	0
Utgående redovisat värde derivat	**29**	**51**	**0**	**0**
Kortfristiga räntebärande skulder				
Ingående redovisat värde	4 494	4 923	3 293	2 343
Kassaflödespåverkande förändringar	1 190	950	-	950
Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:				
Omklassificeringar	2 024	-1 379	518	0
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	0	-	0
Utgående redovisat värde kortfristiga räntebärande skulder	**7 708**	**4 494**	**3 811**	**3 293**

NOT 40: NÄRSTÅENDE

Moderbolaget har närståendetransaktioner med sina direkta och indirekta innehav av dotterföretag vilka framgår av not 36.

Moderbolaget har närståendetransaktioner med sina direkta och indirekta innehav av dotterföretag. M2 Asset Management AB:s (publ) enda ägare är Rutger Arnhult som tillika fram till 25 mars 2021 var styrelseledamot i Corem som M2 har betydande aktieinnehav i. Corem ingår i gruppen av närstående företag men är inte koncernföretag sammanhängande med M2.

Koncernen har under året tillhandahållit entreprenadtjänster till Corem och Klövern (dotterbolag till Corem sedan 15 juni 2021) och har under året förhyrt lokaler från Klövern. M2 har under året även investerat 5,6 mkr i INIVI AB som M2s styrelseledamot Johan Sjö är delägare i. Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE PARTER 2021:

Motpart	Intäkter	Inköp	Fordringar	Skulder
Corem	53	0	0	0
Klövern	85	2	0	0

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2021

NOT 41: HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Rutger Arnhult har den 10 januari tillträtt som VD i intressebolaget Castellum, efter att Biljana Pehrsson lämnat sitt uppdrag. I samband med att Rutger Arnhult tillträder i rollen som vd för Castellum lämnar han posten som styrelseordförande och medlem av valberedningen med omedelbar verkan men kvarstår som styrelseledamot. Styrelseledamot Per Berggren har utsetts till styrelseordförande fram till årsstämman 2022.

M2 emitterade 28 januari 2022 icke-säkerställda obligationer om 200 mkr, inom ett rambelopp om 2 000 mkr. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 415 räntepunkter och har slutligt förfall 4 februari 2026. M2 avser ansöka om notering av obligationerna på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista.

M2 har genomfört ytterligare emissioner om totalt 250 mkr sedan starten av 2022 under sitt existerande obligationslån med förfall i januari 2025 och den totala utestående volymen uppgår härefter till 1 250 mkr. Obligationerna har noterats på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista med första handelsdag den 24 februari 2022.

Obligationen med förfall den 25 januari 2022 löstes. Av den utestående volymen om 1 000 mkr innehade Bolaget 556 mkr, vilka makulerades.

M2 har gått in som investerare i fastighetsutvecklaren OOF. M2s ägarandel uppgår till 25% varför innehavet kommer redovisas som intresseföretag.

Den 24 februari invaderade Ryssland Ukraina, vilket skapat ett osäkert geopolitiskt läge vars långsiktiga effekter på finansmarknaden är svåra att bedöma. I april 2022 präglas finansmarknaden av oro för ökad inflation och därmed stigande räntor.

NOT 42: DEFINITIONER NYCKELTAL

M2 presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen som inte definieras av IFRS. M2 anser att dessa nyckeltal och mått ger värdefull kompletterande information för att analysera bolagets verksamhet. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella nyckeltal och mått på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara. Nedan presenteras definitionerna av valda nyckeltal och mått och varför de används.

Driftöverskott: Hyresintäkter minus fastighetskostnader (exempelvis drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt). Används för att visa fastigheternas ekonomiska avkastningsförmåga uttryckt i kr.

Räntetäckningsgrad: Koncernens resultat efter finansiella intäkter och kostnader exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader. Används för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

Belåningsgrad: Räntebärande skulder efter avdrag på noterade aktieinnehav samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång. Anges för att belysa koncernens finansiella risk.

Belåningsgrad fastigheter: Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång. Anges för att belysa fastigheternas finansiella risk.

Soliditet (%): Eget kapital i procent av balansomslutningen. Används för att belysa bolagets finansiella stabilitet.

Justerat eget kapital: Eget kapital justerat för bedömda övervärden på koncernens koncernföretag och intresseföretag. Används för att visa eget kapital justerat för bedömda övervärden.

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. Används för att belysa bolagets finansiella stabilitet.

Avkastning på eget kapital: Årets förändring av eget kapital i procent av eget kapital vid periodens ingång. Anges för att belysa avkastning på ägarnas kapital.

Avkastning på totalt kapital: Resultat före skatt, exklusive finansiella kostnader, i procent av genomsnittlig balansomslutning under perioden. Anges för att belysa avkastning på bolagets totala kapital.

NOT 43: VINSTDISPOSITION

Moderbolaget
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	1 570 912 764
Årets resultat	224 745 548
	1 795 658 312

Styrelsen föreslår att:	
- till aktieägaren utdelas, 850 SEK per aktie	85 000 000
- i ny räkning balanseras	1 710 658 312
	1 795 658 312

M2 | asset management

UNDERSKRIFTER

Styrelsen och verkställande direktören anser att årsredovisningen är upprättad enligt god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder.

Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 29 april 2022

Rutger Arnhult
Ordförande

Johan Sjö
Styrelseledamot

Patrik Tillman
Styrelseledamot

Mia Arnhult
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2022
Grant Thornton Sweden AB

Markus Lilldalen
Auktoriserad revisor

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2021

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 2021 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 46-48. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 41-91 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 och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 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 2021 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 46-48. 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.

Entreprenaduppdrag och projektutveckling (koncern) – Intäktsredovisning över tid

Beskrivning av området

Intäkter och resultat från entreprenaduppdrag och projektutveckling redovisas i enlighet med principerna för intäktsredovisning över tid vilket innebär att resultatet redovisas i takt med färdigställandegraden, där denna beräknas genom att jämföra upparbetade kostnader med de bedömda totala kostnaderna för entreprenaden och projektet. Redovisningen av dessa intäkter kräver väsentliga bedömningar och antaganden vid bestämmande av faktisk upparbetning och beräknade utgifter för att färdigställa projektet. Detta påverkar intäktsredovisningen över tid och kan därmed ha en betydande påverkan på koncernens intäktsredovisning liksom på de tillgångar och skulder som är direkt kopplade till denna, varför vi bedömt detta vara ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

För ytterligare information hänvisas till koncernens redovisningsprinciper på sidorna 61-62 samt till viktiga uppskattningar och bedömningar på sida 66 i årsredovisningen.

Hur detta område beaktades i revisionen

Vår revision har omfattat följande granskningsåtgärder, men har inte begränsats till dessa.

Vi har utvärderat processer och rutiner för koncernens bedömningar och ställningstaganden beträffande intäktsredovisningen över tid för entreprenaduppdrag och projektutveckling. Vid vår granskning har vi granskat ett urval av kontrakt och avtal avseende förekomst, riktighet, 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, och vi har även granskat prognoser för projekten med avseende på oförutsedda kostnader och krav från beställare.

Vi har följt upp och utvärderat koncernens hantering och bedömning av osäkra kundfordringar och granskat ett urval av kundfordringar avseende existens och värdering.

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 2021 till 7 190 Mkr och årets värdeförändringar till 439 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 62, till kritiska bedömningar och uppskattningar på sidan 65 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 1-40, 46-48 och 95. 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 2021 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 46-48 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen. Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevR 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.

Grant Thornton Sweden AB, Box 7623, 103 94 Stockholm, utsågs till revisor i M2 Asset Management AB (publ) på bolagsstämman 2021-05-17. Grant Thornton Sweden AB eller revisorer verksamma vid Grant Thornton Sweden AB har varit bolagets revisor sedan 2002-01-17.

Stockholm den 29 april 2022
Grant Thornton Sweden AB

Markus Lilldalen
Auktoriserad revisor

M2 | asset management

BOLAGSLEDNING

Mia Arnhult

Vd
Se mer info nedan.

Martin Lindqvist

T.f. Ekonomichef
Född 1970
Inhyrd konsult
Utbildning: Fil Mag i företagsekonomi, Mittuniversitetet

Tidigare anställning:
Cfo Atrium Ljungberg, Aleris och Munters. Ledande befattningar i Sverige och internationellt i bland annat Tetra Pak och Trelleborg

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

Helena Funck

Hållbarhetschef
Född 1974
Anställd sedan 2017
Utbildning: Systemvetare

Tidigare anställning:
Förpacknings- och Tidningsinsamlingen AB, Systemansvarig 2005-2016

STYRELSE

Rutger Arnhult

Styrelseordförande sedan 2017, styrelseledamot sedan 1999. Född 1967. Civilekonom, Lunds universitet.

Tidigare befattningar:
Omfattande erfarenhet och expertis inom fastighetsbranschen. Tidigare verkställande direktör och styrelseledamot i Klövern AB (publ) samt tidigare styrelseledamot i Corem AB (publ). Tidigare styrelseordförande i Castellum AB (publ).

Styrelseuppdrag:
Verkställande direktör samt styrelseledamot i Castellum 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 Diagnostics AB och Odd Molly International AB (publ).

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, Odd Molly International 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 och Momentum Group AB. Styrelseledamot i Alligo AB, Camfil AB och Dacke Industri AB. Senior Advisor på Nordstjernan.

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

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2021

M2 | asset management

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