M2 | asset management

Års- och hållbarhetsredovisning 2020

INNEHÅLL

VERKSAMHETSÖVERSIKT
DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT 3
VD HAR ORDET 4
EKONOMISK SAMMANFATTNING 2020 6

DIREKTÄGDA FASTIGHETER 7
FASTIGHETSFÖRTECKNING 8
MARKNADSOMRÅDEN 9

ENTREPRENAD OCH FASTIGHETSUTVECKLING
WÄSTBYGG 13

STRATEGISKA FASTIGHETSINVESTERINGAR
KLÖVERN 14
COREM PROPERTY GROUP 15
SAGAX 16
CASTELLUM 17

ÖVRIGA INVESTERINGAR
FOOTWAY 18
DEVYSER 19
RHOVAC 19
ODD MOLLY , BACTICARD, MED FLERA 20

HÅLLBARHETSREDOVISNING 21

FINANSIELLA RAPPORTER 2020 28

DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT

31 DECEMBER 2020

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

** Första investeringstidpunkt, år Kapital = M2s ägarandel, kapital, % Röster = M2s ägarandel, röster, % Börsvärde = Börsvärde 2020-12-31*

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 framförallt i Stockholm, Gävle, Jönköping och Växjö.

ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING

Dotterbolaget Wästbygg Gruppen AB (publ), som är noterade sedan 13 oktober 2020, är verksamt inom entreprenad och projektutveckling. Wästbygg 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 fastighetsbolag. M2 är delägare i Klövern AB (publ) ("Klövern"), Corem Property Group AB (publ) ("Corem"), AB Sagax (publ) ("Sagax") och Castellum AB (publ) ("Castellum").

Klövern är ett av Sveriges största noterade fastighetsbolag. Bolaget har en stark närvaro i Stockholm och andra växande regioner i Sverige samt Köpenhamn och New York. Beståndet består framförallt av kontor.

Corem äger, förvaltar och utvecklar lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter i mellersta/södra Sverige och i Danmark.

Sagax är ett fastighetsbolag som fokuserar på kommersiella fastigheter, inom framförallt segmentet lager och lätt industri.

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

ÖVRIGA INVESTERINGAR

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

Vår strategi är att fortsätta växa vår egna fastighetsportfölj genom förvärv och genom att utveckla de fastigheter vi äger.

Kv Isafjord 8, Stockholm

VD HAR ORDET

2020 blev trots pandemin ett hyfsat bra år

Efter sammanslagningen med systerkoncernen Arnia Holding AB ("Arnia") inledde vi året med en väsentligt förstärkt finansiell ställning, ökad visibilitet vad avser våra strategiska innehav och fördubblad fastighetsportfölj. M2s resultat för 2020 är bra och har, bland annat tack vare egen och effektiv fastighetsförvaltning, utvecklats stabilt trots ett visst intäktsbortfall kopplat till de utmanande förutsättningarna i omvärlden som drabbat en del av våra hyresgäster.

Rörelseresultatet uppgick till 333 mkr och resultat före skatt, efter positiva värdeförändringar på fastigheter och finansiella tillgångar inklusive bidrag från våra intresseföretag om totalt 1 883 mkr, uppgick till 2 036 mkr.

DIREKTÄGDA FASTIGHETER

M2s hyresintäkter ökade under året med 86 procent och uppgick till 334 mkr (180). Driftöverskottet för fastighetsverksamheten ökade med 159 procent till 202 mkr (78). Under året har vi förvärvat två fastigheter, färdigställt två nybyggda LSS-boenden och har tre fastigheter under uppförande och har därmed ett fastighetsbestånd med ett marknadsvärde om 6 447 mkr.

ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING

Den egna entreprenadverksamheten, dotterbolaget Wästbygg Gruppen AB, börsnoterades i oktober. M2 sålde i samband med noteringen inte några aktier i bolaget och vid utgången av året uppgår M2s ägarandel till 60,1 procent av kapitalet och 59,3 procent av rösterna.

Intäkterna minskade med 7 procent till 3 620 mkr men rörelseresultatet höll sig stabilt och ökade med 1 procent till 223 mkr.

STRATEGISKA INVESTERINGAR I FASTIGHETSBOLAG

Inledningsvis hade pandemin en väsentlig inverkan på koncernens finansiella tillgångar, efter en dramatisk vår på börsen. Men en återhämtning har skett under året och värdeförändringen från årsskiftet summerar till 915 mkr.

M2 har en långsiktig strategi i de flesta av sina investeringar. Kriser har förekommit längs vägen och en återhämtning har alltid skett, om än med olika tidsintervall. M2 har en stor exponering mot fastighetssektorn till följd av såväl ett eget fastighetsbestånd som våra innehav i fastighetsbolagen Klövern, Corem, Sagax och Castellum.

Under året har vi ökat vårt ägande i Castellum till 15,9 procent men samtidigt valt att minska vårt ägande en del i Sagax.

De totala utdelningarna från de strategiska innehaven uppgick under perioden till 447 mkr.

ÖVRIGA INVESTERINGAR

E-handelsbolaget Footway, som sedan länge ingått i vår portfölj, förvärvade under året e-handelsbolaget Sportamore och genomförde i samband med det en nyemission som M2 deltog i. M2s investering i emissionen uppgick till 150 mkr och vår ägarandel ökade till 25,9 procent.

Vårt innehav i Odd Molly har återhämtat sig fint sedan bolaget tog sig in på fastighetsmarknaden och vi har under året deltagit i en nyemission. Några tillkommande bolag, i portföljen, under året som är värda att nämna är Northmill Bank, Billogram och Instabox.

EN BLICK FRAMÅT

År 2020 blev trots pandemin ett hyfsat bra år för M2 men det känns ändå bra att ha lämnat det bakom sig.

Vår strategi är att fortsätta växa vår egna fastighetsportfölj genom förvärv och genom att utveckla de fastigheter vi äger. I april 2021 förvärvade vi 99 ägarlägenheter i en anrik fastighet i Köpenhamn.

Vi meddelade i mars resultatet av vårt pliktbud på Corem där M2:s aktieinnehav i Corem genom pliktbudet ökade till cirka 47,2 procent av det totala kapitalet i Corem och cirka 49,1 procent av det totala antalet röster i Corem. Därefter har Corem lämnat ett uppköpserbjudande till aktieägarna i Klövern om att förvärva samtliga aktier mot vederlag i form av nyemitterade aktier i Corem. Förutsatt att uppköpserbjudandet fullföljs kommer M2s andel av det totala kapitalet i Corem minska till 28,5 procent och andel av de totala antalet röster minska till 29,0 procent. M2s ägare och ordförande, Rutger Arnhult, har även lämnat sina respektive styrelseplatser i båda bolagen, samt VD posten i Klövern. Detta sammantaget gör att vi fortsatt beaktar Corem som ett intressebolag och inte som ett dotterbolag.

Med fokus på uthyrning, kundrelationer, projektutveckling och en hållbar verksamhet ser jag och mina kollegor fram emot nya utmaningar!

Mia Arnhult, vd, M2 Asset Management

EKONOMISK SAMMANFATTNING 2020

3 582
INTÄKTER FRÅN ENTREPRENAD/ TJÄNSTEUPPDRAG, mkr

334
HYRESINTÄKTER, mkr

1 764
PERIODENS RESULTAT, mkr

6 447
VERKLIGT FASTIGHETSVÄRDE, mkr

60
JUSTERAD SOLIDITET, * %

20 459
EGET KAPITAL, * mkr

34 141
BALANSOMSLUTNING, mkr

74
ANTAL FASTIGHETER

** Avser justerat i enlighet med definition på sidan 73.*

Operan 11 Jönköping

DIREKTÄGDA FASTIGHETER

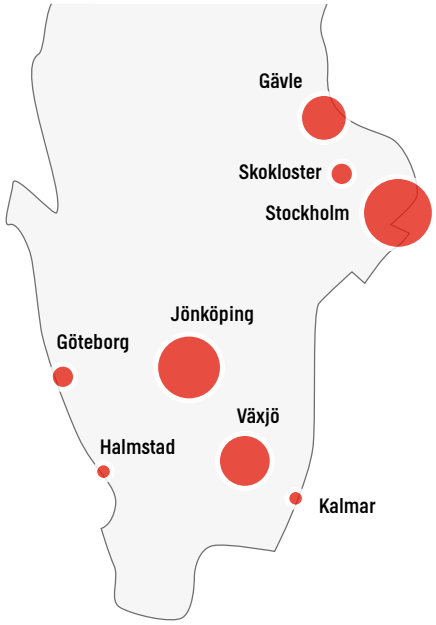
m2gruppen

M2 har ett direkt ägande i fastigheter under varumärket M2 Gruppen. Per 31 december består M2s fastighetsbestånd av 74 fastigheter, huvudsakligen bostäder och handels- och kontorsfastigheter, med ett marknadsvärde på 6 447 mkr. M2 Gruppen verkar framförallt i Stockholm, Gävle, Jönköping och Växjö.

2020 I SIFFROR

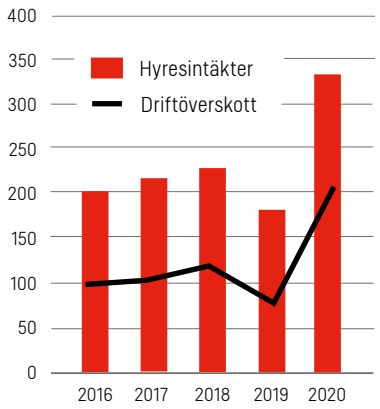
- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 334 mkr (180) och periodens driftöverskott uppgick till 202 mkr (78). Ökningen är framförallt hänförlig till förvärvet av Arnia per 2019-12-31.
- I mars förvärvades en kommersiell fastighet i Kalmar med ett marknadsvärde på 97 mkr, i juni förvärvades en kommersiell fastighet i Göteborg med ett marknadsvärde på 171 mkr och i december förvärvades en bostadsfastighet i Jönköping med ett marknadsvärde på 181 mkr. Bedömt driftnetto för de förvärvade fastigheterna i Kalmar, Göteborg och Jönköping uppgår till 5 mkr, 8 mkr respektive 8 mkr. Fastigheten i Jönköping tillträddes den 1 februari 2021.
- Under året har Wästbygg påbörjat uppförandet av en bostadsfastighet i Halmstad som beräknas stå klar för uthyrning i maj 2021. Marknadsvärdet per 2020-12-31 uppgår till 59 mkr.
- Genom dotterbolaget Kamelia Samhällsfastigheter AB (ägs till 70 procent) har M2 uppfört två nya LLS boenden i Flen respektive Tystberga med inflytt under året. Vidare är ytterligare två fastigheter under uppförande, hyresrätter respektive studentboende. Under året har M2 investerat 32 mkr i detta samarbete.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick på balansdagen till 6 447 mkr (5 231).

På följande sidor presenteras marknadsområdena mer ingående.



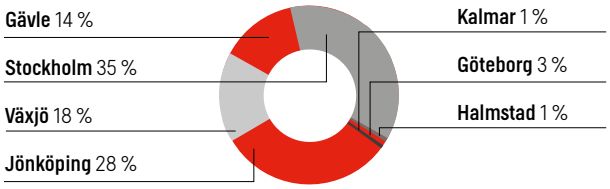
TOTALT FASTIGHETSINNEHAV	2020	2019
Antal fastigheter	74	66
Uthyrningsbar area bostäder, kvm	120 039	117 652
Uthyrningsbar area kommersiellt, kvm	198 657	177 268
Hyresintäkter bostäder, mkr	139	132
Hyresintäkter kommersiellt, mkr	195	186
Hyresvärde, mkr	413	394
Ekonomisk vakansgrad, %	18	19
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	6 447	5 231
Förvaltningsresultat, mkr	161	137
Direktavkastning per 31 december, %	3	3

HYRESINTÄKTER OCH DRIFTÖVERSKOTT



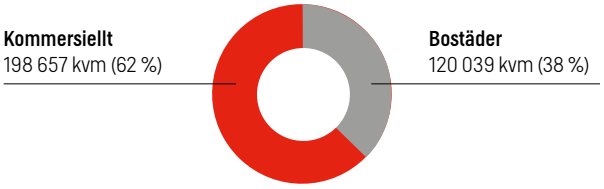
MARKNADSVÄRDE I % PER ORT

Total fastighetsvärde **6 447** mkr



KVADRATMETER PER TYP AV YTA

Total yta **318 696** kvm



FASTIGHETSFÖRTECKNING

m2gruppen

MARKNADSOMRÅDE STOCKHOLM

Bergholmen 1	Stockholm
Bergholmen 2	Stockholm
Bäverholmen 2	Stockholm
Bäverholmen 3	Stockholm
Färöarna 1	Stockholm
Kanoten 12	Karlstad
Kuriren 14	Stockholm
Lillholmen 2	Stockholm
Lillholmen 5	Stockholm
Miklaholt 1	Stockholm
Nysätra 3,4,5	Stockholm
Nälberga 1:250	Nyköping
Reykjanes 1	Stockholm
Ripan 2	Flen
Sjöbotten 1	Stockholm
Stenshuvud 4	Stockholm
Värmdö Fjällsvik 1.134	Stockholm
ANTAL FASTIGHETER STOCKHOLM	**17**

MARKNADSOMRÅDE GÄVLE

Norr 13:4	Gävle
Norr 22:3	Gävle
Norr 23:3	Gävle
Norr 34:2	Gävle
Norr 35:1	Gävle
Norr 35:4	Gävle
Norr 36:1	Gävle
Skokloster 15:1	Skokloster
Skokloster 15:2	Skokloster
Skokloster 15:3	Skokloster
Skokloster 15:4	Skokloster
Skokloster 15:5	Skokloster
Skokloster 17:1	Skokloster
Söder 9:8	Gävle
Vallbacken 10:5, 10:6, 10:7	Gävle
Väster 29:5	Gävle
ANTAL FASTIGHETER GÄVLE	**16**

MARKNADSOMRÅDE VÄXJÖ

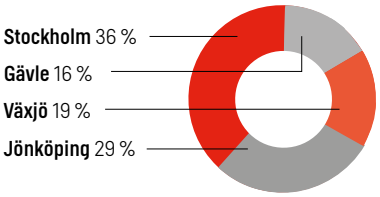
Djäknen 4	Växjö
Hackan 12	Växjö
Hackan 9	Växjö
Oxdragaren 1	Växjö
Sigillet 1	Kalmar
Stenbock 10	Växjö
Städet 1	Växjö
Vasaborgen 1	Växjö
Vandraren 1	Växjö
Vinaman 6	Växjö
ANTAL FASTIGHETER VÄXJÖ	**10**

MARKNADSOMRÅDE JÖNKÖPING

Almen 4	Jönköping
Arkadien 4	Jönköping
Björklövet 5	Jönköping
Budkaveln 17	Jönköping
Citadellet 7	Jönköping
Fursten Norra 4	Jönköping
Fyris 4	Jönköping
Harven 3	Jönköping
Humlan 2	Jönköping
Häggen 1	Halmstad
Häljaryd 1:200	Jönköping
Häljaryd 1:97	Jönköping
Härolden 5	Jönköping
Härryda Björröd 1:207	Göteborg
Jamben 1	Jönköping
Kabeln 5	Jönköping
Lagmannen 4	Jönköping
Liljan 4	Jönköping
Lönnen 1	Jönköping
Lönnen 2	Jönköping
Lönnen 3	Jönköping
Lönnen 4	Jönköping
Navigatören 1	Jönköping
Tenhult 16:1	Jönköping
Tenhult 30:25	Jönköping
Vakten 7	Jönköping
Älvringen 6	Jönköping
Ätteläggen 1	Jönköping
Ön 2	Jönköping
Överdraget 2	Jönköping
Överdraget 9	Jönköping
ANTAL FASTIGHETER JÖNKÖPING	**31**

ANTAL FASTIGHETER TOTALT **74**

UTHYRNINGSBAR AREA I % PER MARKNADSOMRÅDE



Slakthusområdet, Stockholm

MARKNADSOMRÅDE STOCKHOLM

m2gruppen

Stockholmsregionen är en mycket expansiv del av landet även om ett trendbrott skedde 2020 när något fler personer flyttade från Stockholms län än till. Fortfarande finns dock ett stort underskott av bostäder i regionen till följd av att inflyttningen under en lång rad år varit större än bostadsbyggandet. 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.

M2s fastighetsbestånd i Stockholm består av 17 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 113 844 kvm där 22 procent utgör bostäder. Resterande andel utgörs främst av handel men även av projektrelaterade ytor som till större delen är lokaliserade i Kista.

Den ekonomiska vakansgraden uppgår till 34 procent och avser framförallt våra utvecklingsprojekt.

ÖVERSIKT MARKNADSOMRÅDE STOCKHOLM

Kortfakta	2020	2019
Antal fastigheter	17	13
Uthyrningsbar area bostäder, kvm	25 332	25 332
Uthyrningsbar area kommersiellt, kvm	88 512	87 325
Hyresintäkter bostäder, mkr	32	29
Hyresintäkter kommersiellt, mkr	86	85
Hyresvärde, mkr	184	182
Ekonomisk vakansgrad, %	34	37
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	2 285	1 911
Förvaltningsresultat, mkr	38	33
Direktavkastning per 31 december, %	2	2

Andel av M2		
Hyresvärde, %	44	46
Marknadsvärde, %	35	37
Uthyrningsbar area, %	36	38

Andel av M2

Hyresvärde 44 %

Marknadsvärde 35 %

Uthyrningsbar area 36 %

Största hyresgästerna

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

MARKNADSOMRÅDE JÖNKÖPING

m2gruppen

Jönköping är Sveriges tionde största stad. I centralorten bor cirka 100 000 av de totalt 142 000 invånarna i hela kommunen. Jönköpings kommun planerar för att befolkningsmängden ska uppgå till 200 000 personer runt år 2050. 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.

M2s fastighetsbestånd i Jönköping består av 31 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 93 128 kvm, där 36 procent utgör bostäder. Resterande andel utgörs främst av butiker, hotell, kontor och restauranger. Huvuddelen av beståndet är mycket centralt beläget i Jönköping.

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

ÖVERSIKT MARKNADSOMRÅDE JÖNKÖPING

Kortfakta	2020	2019
Antal fastigheter	31	29
Uthyrningsbar area bostäder, kvm	33 730	31 885
Uthyrningsbar area kommersiellt, kvm	59 398	48 137
Hyresintäkter bostäder, mkr	44	42
Hyresintäkter kommersiellt, mkr	55	52
Hyresvärde, mkr	104	97
Ekonomisk vakansgrad, %	6	4
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	2 018	1 643
Förvaltningsresultat, mkr	60	46
Direktavkastning per 31 december, %	4	3

Andel av M2		
Hyresvärde, %	26	25
Marknadsvärde, %	31	31
Uthyrningsbar area, %	29	27

Andel av M2

Hyresvärde 26 %

Marknadsvärde 31 %

Uthyrningsbar area 29 %

Största hyresgästerna

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

MARKNADSOMRÅDE VÄXJÖ

m2gruppen

Växjö är ytterligare en kommun med positiv tillväxt och här bor 95 000 personer. Skogs- och träindustrin är en viktig basnäring. Bland annat ligger Södra Skogsägarnas huvudkontor i Växjö. Dessutom finns en rad framgångsrika IT-företag i staden, till exempel Visma och Atea. Linnéuniversitetet i Växjö och Kalmar har 34 000 studenter.

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

M2s fastighetsbestånd i Växjö består av 10 fastigheter med en total uthyrningsbar area på 61 539 kvm. 56 procent består av bostäder. Resterande andel utgörs främst av kontor och butiker i bottenplan på bostadsfastigheter. Beståndet är huvudsakligen beläget i centrala Växjö.

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

ÖVERSIKT MARKNADSOMRÅDE VÄXJÖ

Kortfakta	2020	2019
Antal fastigheter	10	8
Uthyrningsbar area bostäder, kvm	34 556	34 406
Uthyrningsbar area kommersiellt, kvm	26 983	17 568
Hyresintäkter bostäder, mkr	38	37
Hyresintäkter kommersiellt, mkr	29	23
Hyresvärde, mkr	71	63
Ekonomisk vakansgrad, %	5	3
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	1 227	916
Förvaltningsresultat, mkr	39	33
Direktavkastning per 31 december, %	4	4

Andel av M2		
Hyresvärde, %	17	16
Marknadsvärde, %	19	18
Uthyrningsbar area, %	19	18

Andel av M2

Hyresvärde 17 %

Marknadsvärde 19 %

Uthyrningsbar area 19 %

Största hyresgästerna

1 Landstinget Kronoberg
2 Scand Design Online AB
3 Filmstaden AB
4 Lidl Sverige KB
5 KF Göta

MARKNADSOMRÅDE GÄVLE

m2gruppen

Gävle är residensstad i Gävleborgs län och har strax över 100 000 invånare. Kommunen har en stark tillväxt, mycket tack vare ett expanderande näringsliv, Högskolan i Gävle med 16 000 studenter samt goda kommunikationer. Befolkningstillväxten i Gävle är positiv, vilket främst beror på en stor inflyttning samt en ökad utpendling till regionen kring Stockholm och Uppsala.

Kommunens gynnsamma geografiska placering gör kommunen till ett logistiknav för samordning av fartyg, tåg, bilar och containrar. Detta tack vare Gävles hamn, det strategiska läget mellan E4 och E16 samt de goda järnvägsförbindelserna.

M2s fastighetsbestånd i marknadsområde Gävle består av totalt 16 fastigheter där nio är belägna i Gävle och sex i Skokloster. Den totala uthyrningsbara arean är 50 185 kvm där 53 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 7 procent för hela affärsområdet och avser kommersiella ytor.

ÖVERSIKT MARKNADSOMRÅDE GÄVLE

Kortfakta	2020	2019
Antal fastigheter	16	16
Uthyrningsbar area bostäder, kvm	26 421	26 234
Uthyrningsbar area kommersiellt, kvm	23 764	23 692
Hyresintäkter bostäder, mkr	24	24
Hyresintäkter kommersiellt, mkr	25	25
Hyresvärde, mkr	54	52
Ekonomisk vakansgrad, %	7	6
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	916	761
Förvaltningsresultat, mkr	24	25
Direktavkastning per 31 december, %	3	4

Andel av M2		
Hyresvärde, %	13	13
Marknadsvärde, %	14	14
Uthyrningsbar area, %	16	17

Andel av M2

Hyresvärde 13 %

Marknadsvärde 14 %

Uthyrningsbar area 16 %

Största hyresgästerna

1 Raoul Wallenberskolorna AB
2 Tyréns AB i Gävle
3 Restaurantbolaget i Gävle AB
4 Integma AB
5 Lärande i Sverige AB

ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING

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.

Hornbach, Trollhättan

WÄSTBYGG

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

EKONOMISKT UTFALL 2020

Intäkterna för helåret uppgick till 3 620 mkr (3 889). Det är en minskning med 7 procent primärt orsakad av den negativa effekt covid-19 haft på byggmarknaden i form av ökad försiktighet från beställarnas sida. Trots minskad volym uppnås ändå ett rörelseresultat på 223 mkr (220). Resultatet belastades av engångskostnader på cirka 11 mkr relaterade till börsnoteringen. En viktig faktor för det starka resultatet är den ökade satsningen på projektutveckling. Under 2020 har åtta egenutvecklade projekt avyttrats fördelade på fem logistikanläggningar, två bostadsprojekt och en kommersiell fastighet.

Den totala orderingången under året uppgick till 3 232 mkr (3 850) efter en svagare orderingång än normalt under våren. Primärt är det affärsområde Kommersiellt som har påverkats. Per den sista december uppgick Wästbygg Gruppens orderstock till 3 201 mkr (3 752). Därutöver finns en omfattande portfölj med utvecklingsprojekt. För ett flertal av dessa finns lagakraftvunnen detaljplan med planerade byggstarter under 2021 och 2022.

Mer info på: www.wastbygg.se

ÖVERSIKT WÄSTBYGG PER SEGMENT

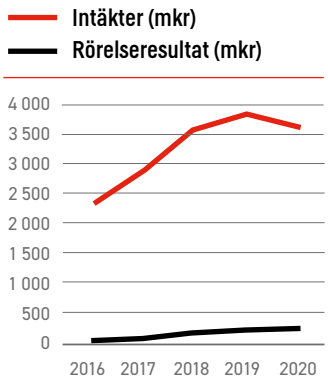
BOSTADSPRODUKTION:
879 färdigställda lägenheter 2020
1 510 lgh under byggnation 2020-12-31

KOMMERSIELLT BYGGANDE:
31 775 färdigställda kvadratmeter 2020
107 285 kvm under byggnation 2020-12-31

LOGISTIK- OCH INDUSTRIANLÄGGNINGAR:
83 700 färdigställda kvadratmeter 2020
308 500 kvm under byggnation 2020-12-31

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Räkenskapsår	2020	2019	2018	2017	2016
Intäkter, mkr	3 620	3 889	3 543	2 822	2 331
Rörelseresultat, mkr	223	220	147	91	19
Rörelsemarginal, %	6,2	5,7	4,1	3,2	0,9
Balansomslutning, mkr	3 170	2 144	1 697	1 471	1 140
Soliditet, %	50	27	25	24	19
Räntebärande nettoskuld, mkr	477	-7	173	114	-115
Kassaflöde från den löpande verksamh.	-237	-63	141	134	-4
Antal anställda vid periodens slut	311	305	288	261	208



STRATEGISKA FASTIGHETSINVESTERINGAR

M2s investeringar i fastigheter består, förutom av direktägda fastigheter, även av ägande i noterade fastighetsbolag. M2 är delägare i Klövern AB (publ) ("Klövern"), Corem Property Group AB (publ) ("Corem"), AB Sagax (publ) ("Sagax") och Castellum AB (publ) ("Castellum"). Våra strategiska fastighetsinvesteringar, Klövern, Corem, Sagax och Castellum ger oss under året utdelning om 447 mkr (297), varav 425 mkr (277) utgör utdelning på stamaktier och 22 mkr (19) på preferensaktier.

Nyköpings hamn

KLÖVERN

Klövern är ett av Sveriges största noterade fastighetsbolag. Bolaget har ett fastighetsbestånd om 350 fastigheter per 31 december 2020 och en stark närvaro i Stockholm och andra växande regioner i Sverige samt Köpenhamn och New York. Beståndet består framförallt av kontor, men även av lokaler för företag och organisationer verksamma inom vård, utbildning och detaljhandel; såväl som inom lager och logistik.

Sedan ett par år har Klövern alltmer ompositionerats för ökad projektutveckling. Kapaciteten inom värdeskapande projektutveckling har utökats samtidigt som fastigheter på mindre prioriterade orter har avyttrats. Klöverns största stadsutvecklingsprojekt finns i Kista Science City och Söderstaden, båda i Stockholm, samt i Uppsala och Västerås. De två största pågående projekten, två kontorsfastigheter i New York, väntas stå färdiga under det tredje kvartalet 2021 respektive inledningen av 2022. Under våren genomfördes en omfattande refinansiering och under hösten en garanterad företrädesemission på 2 miljarder kronor.

EKONOMISKT UTFALL 2020

Hyresintäkterna minskade med 9 procent till 3 294 mkr (3 638). Förvaltningsresultatet minskade med 13 procent till 1 269 mkr (1 462) och resultatet efter skatt med 36 procent till 1 908 mkr (3 002). Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 57 448 mkr vid årets slut.

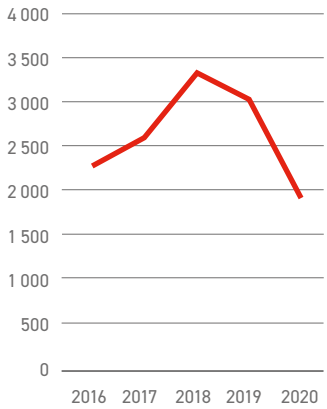
Klöverns börsvärde uppgick vid utgången av 2020 till 22 703 mkr (27 177).

Mer info på: www.klovern.se

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Räkenskapsår	2020	2019	2018	2017	2016
Hyresvärde, mkr	3 846	3 819	4 063	3 507	3 386
Driftöverskott, mkr	2 194	2 463	2 170	2 006	1 891
Förvaltningsresultat, mkr	1 269	1 462	1 344	1 263	1 180
Resultat efter skatt, mkr	1 902	3 021	3 345	2 611	2 259
Fastigheternas verkliga värde, mkr	57 448	52 377	52 713	42 961	39 234
Uthyrningsbar area, tkvm	2 551	2 542	2 969	2 900	2 943
Soliditet, %	36	35	32	33	32
Justerad soliditet, %	43	44	37	39	37
Utdelning per stamaktie, kr	0,26	0,26	0,46	0,44	0,40
Utdelning per preferensaktie, kr	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Medelantal anställda	270	275	248	244	222

Resultat efter skatt (mkr)



COREM PROPERTY GROUP

Corem äger, förvaltar och utvecklar lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter i mellersta/södra Sverige och i Danmark. Fastighetsbeståndet består av 167 fastigheter per den 31 december 2020.

Under året har Corem fortsatt att växa både genom förvärv och projekt. Tio fastigheter har förvärvats, varav nio i Region Stockholm.

Projektutveckling har fått en allt mer central roll i bolagets affärsmodell de senaste åren. Under 2020 färdigställdes tre stora projekt om drygt 25 000 kvm i Borås och Jönköping. Totalt har Corem investerat 741 mkr i sitt bestånd under 2020. Tre stora projekt med en total investeringsvolym om 682 mkr pågår och kommer att färdigställas under 2021.

EKONOMISKT UTFALL 2020

Hyresintäkterna minskade med 7 procent till 894 mkr (961). Förvaltningsresultatet ökade med 5 procent till 420 mkr (400). Resultatet efter skatt uppgick till -108 mkr (3 114) påverkat av värdeförändringar från finansiella placeringar och derivat. Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 14 002 mkr vid årets slut.

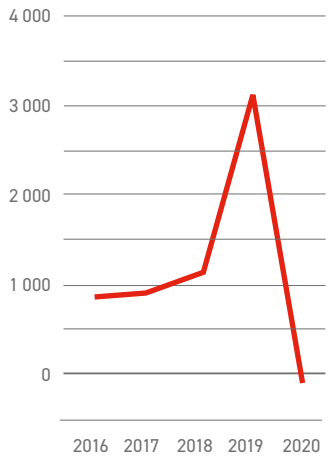
Corems börsvärde uppgick vid utgången av 2020 till 8 216 mkr (11 556).

Mer info på: www.corem.se

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Räkenskapsår	2020	2019	2018	2017	2016
Hyresvärde, mkr	970	912	1 112	972	917
Driftöverskott, mkr	668	701	733	701	574
Förvaltningsresultat, mkr	420	400	380	364	276
Resultat efter skatt, mkr	-108	3 114	1 183	937	915
Fastigheternas verkliga värde, mkr	14 002	12 114	13 479	11 539	10 667
Uthyrningsbar area, tkvm	986	959	1 439	1 316	1 260
Soliditet, %	39	48	34	32	30
Justerad soliditet. %	48	55	39	38	37
Utdelning per stamaktie, kr	0,65	0,60	0,45	0,40	0,32
Utdelning per preferensaktie, kr	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Medelantal anställda	58	59	59	52	46

Resultat efter skatt (mkr)



SAGAX

AB | SAGAX

Sagax är ett fastighetsbolag som fokuserar på kommersiella fastigheter, inom framförallt segmentet lager och lätt industri. Per 31 december 2020 hade Sagax ett fastighetsbestånd på 673 fastigheter runtom i Europa. I tillägg till den direktägda fastighetsportföljen har Sagax sedan lång tid investerat i joint venture och intresseföretag.

2020 blev Sagax mest framgångsrika år hittills med ett gott förvaltningsresultat starkt kassaflöde och ökade investeringar. Förvaltningsresultatet har främst ökat till följd av fastighetsförvärv och högre förvaltningsresultat i joint venture och intresseföretag.

EKONOMISKT UTFALL 2020

Hyresintäkterna ökade med 12 procent till 2 898 mkr (2 581). Förvaltningsresultatet ökade med 19 procent till 2 389 mkr (2 001). Resultatet efter skatt uppgick till 3 711 mkr (4 111). Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 37 548 mkr vid årets slut.

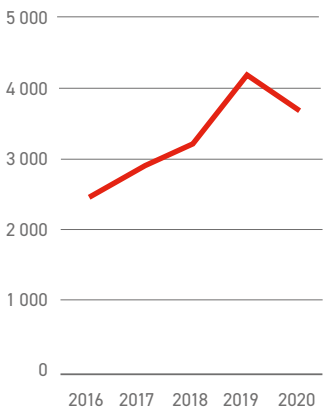
Sagax börsvärde uppgick vid utgången av 2020 till 58 412 mkr (47 812).

Mer info på: www.sagax.se

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Räkenskapsår	2020	2019	2018	2017	2016
Hyresvärde, mkr	3 024	2 735	2 510	2 099	1 880
Driftöverskott, mkr	2 397	2 133	1 869	1 558	1 326
Förvaltningsresultat, mkr	2 389	2 001	1 603	1 334	1 098
Resultat efter skatt, mkr	3 711	4 111	3 166	2 965	2 453
Fastigheternas verkliga värde, mkr	37 548	32 625	29 024	23 771	20 628
Uthyrningsbar area, tkvm	3 480	3 022	2 850	2 489	2 312
Soliditet, %	48	48	46	42	38
Justerad soliditet, %	-	-	-	-	-
Utdelning per stamaktie, kr	2,00	2,00	2,00	1,80	1,45
Utdelning per preferensaktie, kr	0,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Medelantal anställda, st	72	63	59	50	39

Resultat efter skatt (mkr)



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. Per 31 december 2020 har Castellum ett bestånd på 642 fastigheter i Sverige samt Köpenhamn och Helsingfors.

Att utveckla den egna projektportföljen och att skapa nya projektmöjligheter genom markanvisningar och förvärv av byggrätter är en av strategierna för att nå Castellums övergripande tillväxtmål om 10 procent. Under 2020 har Castellum investerat för totalt 5 158 mkr, varav 2 646 mkr avsåg förvärv och 2 512 mkr ny-, till- och ombyggnation.

EKONOMISKT UTFALL 2020

Hyresintäkterna ökade med 3 procent till 5 438 mkr (5 265). Förvaltningsresultatet ökade med 7 procent till 3 380 mkr (3 146). Resultatet efter skatt uppgick till 5 615 mkr (5 650). Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 103 042 mkr vid årets slut.

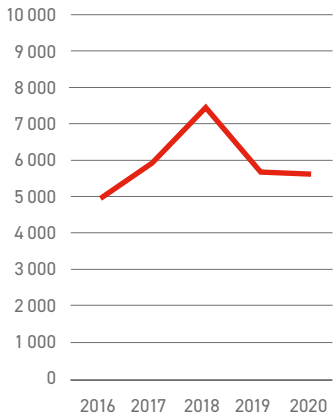
Castellums börsvärde uppgick vid utgången av 2020 till 57 865 mkr (60 651).

Mer info på: www.castellum.se

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Räkenskapsår	2020	2019	2018	2017	2016
Hyresvärde, mkr	6 585	6 177	5 841	5 777	5 499
Driftöverskott, mkr	4 335	4 113	3 945	3 577	3 036
Förvaltningsresultat, mkr	3 380	3 146	2 952	2 530	2 065
Resultat efter skatt, mkr	5 615	5 650	7 453	5 876	4 972
Fastigheternas verkliga värde, mkr	103 042	95 168	89 168	81 078	70 757
Uthyrningsbar area, tkvm	4 447	4 255	4 283	4 381	4 292
Soliditet, %	44	44	43	40	37
Justerad soliditet, %	-	-	-	-	-
Utdelning per stamaktie, kr	6,90	6,50	6,10	5,30	5,00
Utdelning per preferensaktie, kr	-	-	-	-	-
Medelantal anställda, st	413	420	388	416	363

Resultat efter skatt (mkr)



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, Rhovac och Odd Molly.

Under året uppgår realiserade och orealiserade värdeförändringar på kortfristiga placeringar till 76 mkr (83).

FOOTWAY

Footway driver specialiserade butiker online. Bolagets onlinebutiker finns idag på 24 marknader och servar årligen över 3 miljoner kunder med ca 800 varumärken. Under 2020 genomförde bolaget tre förvärv när bolaget Sportamore, Caliroots och Solestory införlivades i verksamheten. Under 2021 är målsättningen att lansera ytterligare 5–10 butiker. För att kunna hantera tillväxten framåt har företaget påbörjat en utbyggnad på 48 000 kvm av sitt automatiserade lager i Eskilstuna. Footway är noterat på Nasdaq First North Growth Markets.

EKONOMISKT UTFALL 2020

Nettoomsättningen ökade med 10 procent till 1 089 mkr (991). Resultatet efter skatt uppgick till -21 mkr (5).

Footways börsvärde uppgick vid utgången av 2020 till 2 198 mkr (1 086).

Mer info på: www.footway.se

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Räkenskapsår	2020	2019
Nettoomsättning, mkr	1 089	991
Bruttovinstmarginal, %	40	38
Rörelseresultat, mkr	1	15
Rörelsemarginal, %	0	2
Resultat efter skatt, mkr	-21	5
Soliditet, %	46	35
Utdelning per stamaktie, kr	-	-
Utdelning per preferensaktie, kr	8,00	8,00
Medelantal anställda, st	48	37

DEVYSER

Devyser utvecklar, tillverkar och säljer genetiska tester till laboratorier i över 60 länder. Produkterna används för komplex DNA-testning inom onkologi, transplantation och ärftliga sjukdomar för att möjliggöra skräddarsydd cancerbehandling, diagnos av ett stort antal genetiska sjukdomar samt uppföljning av transplanterade patienter. Devysers produkter förenklar komplexa genetiska testprocesser, förbättrar provgenomströmningen, minimerar manuella moment och levererar snabba resultat. Devyser grundades 2004 och har sin bas i Stockholm.

EKONOMISKT UTFALL 2020

Nettoomsättningen uppgick till 66 mkr (64).
Resultatet efter skatt uppgick till -15 mkr (7).

Mer info på: www.devyser.com

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Räkenskapsår	2020	2019
Nettoomsättning, mkr	66	64
Bruttovinstmarginal, %	72	76
Rörelseresultat, mkr	-10	11
Rörelsemarginal, %	neg	11
Resultat efter skatt, mkr	-15	7
Soliditet, %	38	50
Utdelning per stamaktie, kr	-	-
Medelantal anställda, st	38	33

RHOVAC

RhoVac är ett läkemedelsbolag verksamt inom immunterapi, vilket innebär att man utvecklar framtida läkemedel mot cancer genom att stimulera kroppens eget immunförsvar att angripa och förstöra cancerceller. En klinisk fas IIb-studie är nu igång i sju länder. RhoVac bildades som ett privat bolag i Danmark 2007. 2015 bildades det svenska RhoVac AB som nu är huvudkontor och 2016 listades bolaget på Spotlight Stock Market.

EKONOMISKT UTFALL 2020

Nettoomsättningen uppgick till 6 mkr (6).
Resultatet efter skatt uppgick till -40 mkr (-34).

RhoVacs börsvärde uppgick vid utgången av 2020 till 486 mkr (263).

Mer info på: www.rhovac.se

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Räkenskapsår	2020	2019
Nettoomsättning, mkr	6	6
Rörelseresultat, mkr	-47	-36
Rörelsemarginal, %	Neg	Neg
Resultat efter skatt, mkr	-40	-34
Soliditet, %	93	92
Utdelning per stamaktie, kr	-	-

ODD MOLLY

Odd Molly är ett svenskt bolag som designar, marknadsför och säljer mode av hög kvalitet för tjejer under varumärkena Odd Molly och Hunkydory. Den egna webbshopen är den största försäljningskanalen, men Odd Molly återfinns även i allt från personliga modebutiker till välkända varuhus. Bolaget äger även, sedan 2019, ett antal kommersiella lager- och logistikfastigheter, vilka hyrs ut till externa hyresgäster. Bolaget är noterat på Stockholm Nasdaq Small Cap

BACTIGUARD

Bactiguard är ett svenskt medicinteknikbolag vars uppdrag är att öka patientsäkerheten och rädda liv. Bolaget utvecklar och tillhandahåller infektionsförebyggande lösningar som minskar risken för vårdrelaterade infektioner och reducerar användningen av antibiotika. Bolaget är noterat på Stockholm Nasdaq Mid Cap.

NORTHMILL

Northmill 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 som hjälper sina kunder att förbättra sin privatekonomi.

BILLOGRAM

Billogram föddes ur idén om att förnya en föråldrad faktureringsprocess och ersätta traditionella PDF- och pappersfakturor med ett interaktivt format. Idag erbjuder bolaget en digital plattform för fakturering och betalningar som effektiviserar kundhanteringen, samtidigt som den förbättrar kundupplevelsen.

INSTABOX

Instabox 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.

MERLIN

Merlin är ett av de ledande fastighetsföretagen som är börsnoterat på spanska IBEX-35. Bolaget inriktar sig på förvärv och förvaltning av kontors-, handels- och logistikfastigheter i framförallt Spanien, men även i Portugal.

HÅLLBARHETSREDOVISNING

M2s verksamhet ska bedrivas ansvarsfullt, med långsiktighet och med fokus på hållbarhet. Det är M2s styrelse som är ytterst ansvarig för upprättandet av hållbarhetsrapporten. Hållbarhetsrapporten inkluderar alla bolag i koncernen och M2s koncernledning är ansvarig för hållbarhetsarbetets styrning, måluppfyllnad samt framtagande av hållbarhetsrapporten. Moderbolagets och koncernens verksamhet och affärsmodell beskrivs närmare på sidorna 29-32. Hantering av risker och osäkerhetsfaktorer är ett ständigt pågående arbete inom koncernen och arbete läggs kontinuerligt ned på att minska sårbarheten. Klimatförändringar, miljöpolitiska krav, effektivitetskrav från myndigheter, investerare och kunder samt en hög omflyttning är alla hållbarhetsrisker som bedöms kunna påverka M2s verksamhet och ekonomiska utveckling negativt. Risker och riskhantering beskrivs närmare på sidan 31 och i not 5 och 29.

Dotterbolaget Wästbygg Gruppen AB, som utgör M2s entreprenad- och projektutvecklingsverksamhet, har upprättat en egen hållbarhetsrapport. Denna framgår i sin helhet av årsredovisningen 2020 som återfinns på Wästbyggs webbplats: www.wastbygg.se.
I övriga investeringar följer vi verksamheternas hållbarhetsarbete som presenteras i respektive bolags årsredovisning.

HÅLLBARHETSARBETET

Hållbarhetsarbetet i M2 bedrivs utifrån ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv med FNs globala hållbarhetsmål och det globala klimatavtalet som grund.

M2 har utvärderat FNs globala mål utifrån vårt hållbarhetsarbete och bedömer att åtta av dessa är där vi kan bidra mest. Dessa åtta globala mål återfinns i vår hållbarhetsredovisning.

HÅLLBARHETSHJULET

Tårtbitarna i hållbarhetshjulet nedan står för de hållbarhetsaspekter som har värderats som de viktigaste för att vår verksamhet ska vara hållbar utifrån ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt perspektiv. Hjulet visar också vad vi i vår verksamhet arbetar med när det gäller finansiell långsiktighet, klimatpåverkan, sociala förhållanden och personal, mänskliga rättigheter och motverkan av korruption.

EKOLOGISK HÅLLBARHET

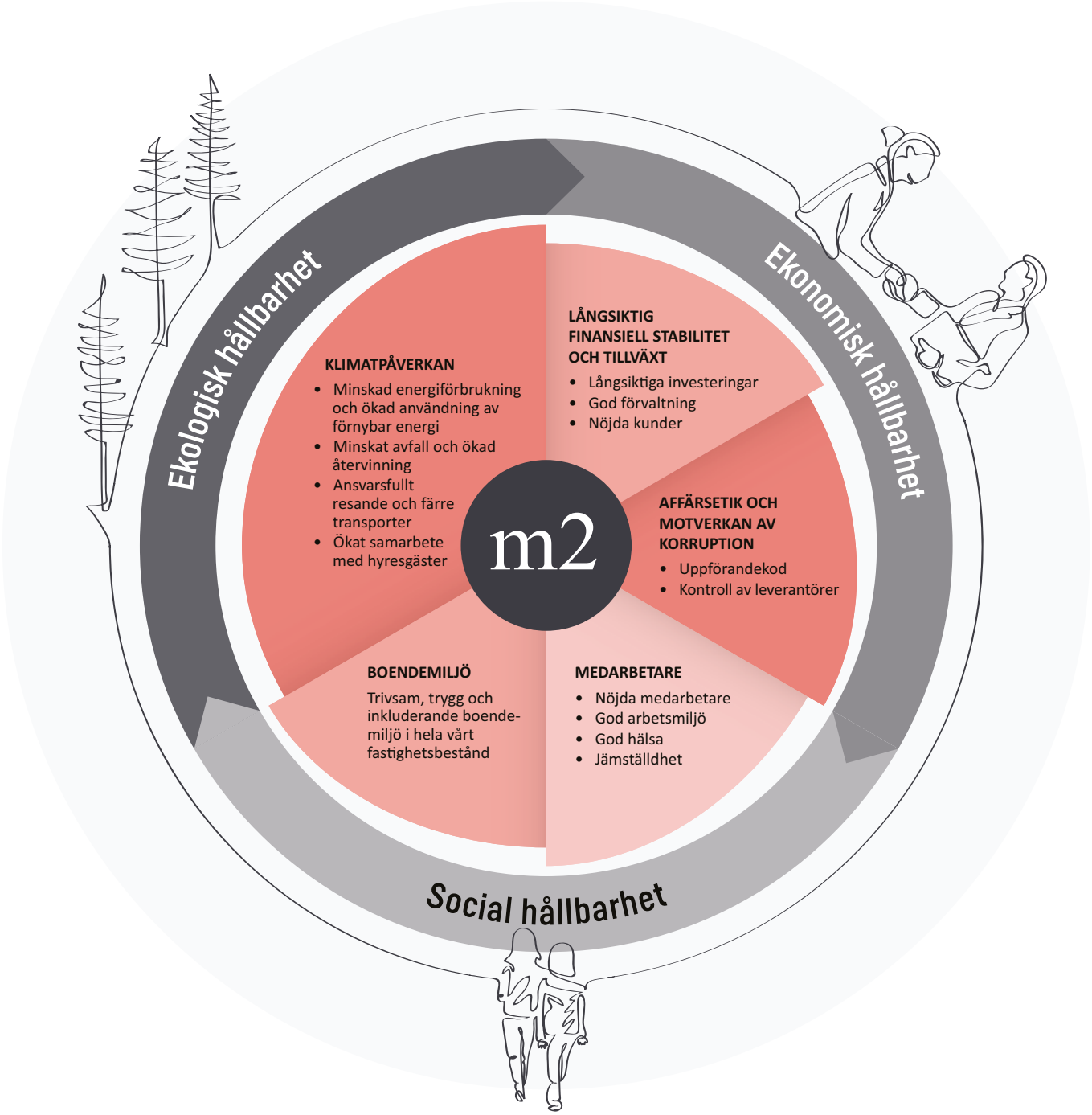
Vi arbetar kontinuerligt för att minska vår klimatpåverkan genom minskad energiförbrukning, ökad användning av förnybar energi, minskat avfall, återvinning, ansvarsfullt resande och färre transporter. Vi ser också information och samarbete med våra hyresgäster som en viktig del i arbetet för en mer hållbar verksamhet.

SOCIAL HÅLLBARHET

Nöjda medarbetare, god arbetsmiljö, jämställdhet och en trygg boendemiljö är viktiga sociala fokusområden. Vi verkar för att våra medarbetare ska ha en god hälsa och trivas i sitt arbete. Jämställdhet och ömsesidig respekt såväl internt som gentemot våra kunder och leverantörer är en självklarhet. Boendemiljön i våra fastigheter ska vara trivsam, trygg och inkluderande.

EKONOMISK HÅLLBARHET

Vi strävar efter långsiktig och hållbar finansiell stabilitet och tillväxt. Vår ambition är att förvalta våra fastigheter väl och effektivt till maximal kundnytta. Vi ska ha god affärsetik och motverka all form av korruption.



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.

Inom fastighetsverksamheten arbetar M2 löpande med att minska fastigheternas miljöpåverkan där den största miljöpåverkan sker genom el-, vatten- och värmeanvändning.

NY ROLL MED FOKUS PÅ ENERGI

För ökat fokus på energieffektivisering och utveckling har en ny tjänst som energisamordnare tillsats. Rollen ansvarar för analys och uppföljning av energiförbrukning, anläggningsoptimering, energieffektiviseringsprojekt och att identifiera förbättringsåtgärder.

OPTIMERAD DRIFT GER ÖKAD RESURSEFFEKTIVITET

Innovation och teknikutveckling skapar ständigt nya, förbättrade möjligheter till energibesparing. M2 investerar kontinuerligt i uppgraderade styrsystem för värme och ventilation.

Arbetet inom förvaltningen har en viktig roll i att maximera fastigheternas resurseffektivitet, genom bland annat systematiska energironderingar säkerställs en effektiv och optimerad drift. Ett projekt pågår där ny teknik för tidsstyrning av ventilationsaggregat utvärderas. LED-belysning och rörelsestyrd belysning ersätter traditionella ljuskällor.

MINSKAD PAPPERSFÖRBRUKNING

Under 2020 genomfördes ett antal åtgärder för att minska pappersförbrukningen. Genom att erbjuda våra hyresgäster ett flertal digitala distributionsalternativ har pappersaviseringen minskat med 17 procent. Vår målsättning är att aviseringen på sikt ska vara helt digital.

Uppgraderade IT-system och ändrade rutiner har möjliggjort digital lagring av material i större utsträckning, vilket lett till att antalet utskrifter minskats väsentligt.

MILJÖMÄRKT EL

All el som används inom M2s förvaltning ska produceras från förnybara källor. Den el som köpts under 2020 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.

VATTENBESPARANDE ÅTGÄRDER

Som en del i arbetet att minska vattenförbrukningen utrustas successivt kranar i våra lägenheter med vattenbesparande reduceringsventiler.

Vid utbyte av varmvattencirkulationspumpar installeras tryckstyrda pumpar med inbyggd AI-funktion som känner av och anpassar flödesbehovet.

Under 2021 är vatten ett fokusområde inom hållbarhetsarbetet.

VERKSAMHETSPLANERING FÖR FÄRRE 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.

Som en konsekvens av pandemin har användandet av digitala kommunikations- och möteslösningar ökat betydligt vilket lett till nya samarbetsformer och minskat resande.

HÅLLBARA INKÖP

Ett nytt ramavtal har tecknats med en certifierad leverantör av förbrukningsartiklar till driften där vi säkerställer inköp och materialval enligt gällande miljökrav.

ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING

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 detta mål krävs omställning till förnybar energi inom dessa områden.

Genom en kartläggning av verksamheten har de stora utsläppsposterna identifierats. Det konstaterades att det är tjänsteresor, materialtransporter, provisorisk byggvärme samt fjärrvärmeanvändning som står för den största delen av miljöpåverkan. Utifrån resultatet har en plan tagits fram med delmål inom varje område.

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 entreprenad- och projektutvecklingsverksamhetens verksamhetspolicy.

SOCIAL HÅLLBARHET

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

M2s ambition är att vara en attraktiv arbetsgivare som attraherar och behåller kompetent personal. 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. I de fall fastighetsskötseln sköts av underentreprenörer ska gällande lagar och regler på arbetsmarknaden följas.

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.

Arbetet med att säkerställa en god arbetsmiljö pågår fortlöpande. Under andra halvåret 2021 kommer ett av våra fokusområden vara organisationen, med ett starkt engagemang, ökad effektivitet, trivsel och hälsa som mål.

DELAKTIGA OCH ENGAGERADE MEDARBETARE

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.

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

För att främja framtida branschkompetens erbjuder M2 årligen ett antal praktikplatser och sommarjobb. På grund av rådande pandemi kunde vi under 2020 tyvärr inte ta emot så många sökande som vi önskat.

HÄLSA

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

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

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 en noggrann kandidatprövning med både intervjuer och lämplighetstest för att säkerställa att kompetens och personliga egenskaper avgör vem som får en tjänst. I slutet av 2020 hade M2s fastighetsverksamhet 30 anställda, varav 10 kvinnor och 20 män.

ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING

Koncernbolaget Wästbygg ABs ledningssystem för arbetsmiljö är certifierat enligt ISO 45001. Certifieringen ställer krav på ett systematiskt arbete med ständiga förbättringar som mål. En trygg och säker arbetsmiljö på byggarbetsplatserna står ständigt på agendan.

Under 2020 arbetade Wästbygg vidare med kampanjen ”Always report” för att få medarbetare och underentreprenörer att rapportera tillbud, det vill säga när det varit nära ögat utan att en olycka skett. Information om tillbuden visar var riskerna finns, vilket är värdefullt i det förebyggande arbetet. Målet är att arbetsplatsolyckorna ska minska med tio procent jämfört med föregående år under åren 2018–2020 med sikte mot en nollvision på ytterligare några års sikt.

För att göra olycksstatistiken jämförbar från år till år när verksamheten växer räknas olyckorna i förhållande till omsatta miljarder kronor. Olyckorna minskar då med 40 procent från 2019 till 2020, vilket är oerhört positivt. I reella tal minskar olyckorna med 41 procent.

Wästbygg vill ta en tydlig position inom byggbranschen vad gäller jämställdhet och mångfald. Ett målmedvetet arbete har under de senaste åren givit tydliga resultat på jämställdhetsområdet, med fler kvinnor såväl i ledande befattningar som generellt i koncernen. Nu spänns bågen ännu högre med mål att Wästbygg 2025 ska spegla Sveriges befolkning vad gäller könsfördelning och mångfald. Genom att spegla det samhälle vi utvecklar och bygger för, skapar vi de bästa förutsättningarna för vår koncerns långsiktiga lönsamhet, innovation och en hållbar utveckling.

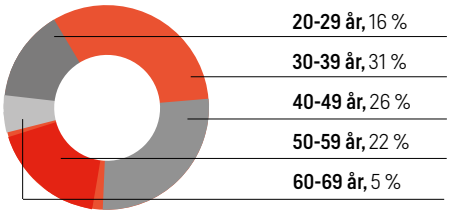
EFTERLEVNAD OCH UPPFÖLJNING

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

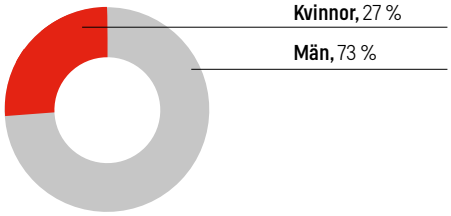
ÅLDERSFÖRDELNING OCH FÖRDELNING MELLAN KVINNOR OCH MÄN 2020-12-31

Totalt antal anställda, 341 personer

Fördelat efter ålder



Fördelat efter kön



RÄDDA BARNEN

M2 är vänföretag till Rädda Barnen som 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.

VI ÄR RÄDDA BARNENS VÄNFÖRETAG 2021 Rädda Barnen

EKONOMISK HÅLLBARHET

LÅNGSIKTIG OCH HÅLLBAR VERKSAMHET

M2s affärsstrategi är en långsiktig verksamhet med hållbar finansiell stabilitet och tillväxt. Vi investerar inte för kortsiktig vinst och 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 genom ett nära kundsamarbete, med långsiktighet och hållbarhet i fokus, skapa god ekonomisk utveckling.

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, byggregler och arbetsmiljö.

UPPFÖRANDEKOD FÖR LEVERANTÖRER

M2s leverantörer förväntas bedriva 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 och arbetsmiljö. Uppförandekoden ska biläggas till större leverantörs- och ramavtal.

GOD AFFÄRSETIK

M2s 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.

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 entreprenad- och projektutvecklingsverksamhetens verksamhetspolicy.

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 2020 på sidorna 21-26 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 2021

Grant Thornton Sweden AB

Markus Lilldalen
Auktoriserad revisor

FINANSIELLA RAPPORTER 2020

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 29

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 33

KONCERNEN
- RESULTATRÄKNING 36
- BALANSRÄKNING 37
- FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL 38
- KASSAFLÖDESANALYS 39

MODERBOLAGET
- RESULTATRÄKNING 40
- BALANSRÄKNING 41
- FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL 43
- KASSAFLÖDESANALYS 44

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR 45

UNDERSKRIFTER 74

REVISIONSBERÄTTELSE 75

LEDNING OCH STYRELSE 78

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för M2 Asset Management AB (publ), org nr. 556559-3349 avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 2020 består M2s fastighetsbestånd av 74 fastigheter, huvudsakligen bostäder och handels- och kontorsfastigheter, med ett marknadsvärde på 6 447 mkr.

Uthyrningsbar yta uppgår till 318 696 kvm, varav 120 039 kvm bostadsyta och 198 657 kvm kommersiell yta. M2s fastigheter är framförallt koncentrerade till fyra orter, 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. M2 är delägare i Klövern AB (publ) (“Klövern”), Corem Property Group AB (publ) (“Corem”), AB Sagax (publ) (“Sagax”) och Castellum AB (publ) (”Castellum”).

Klövern är ett av Sveriges största noterade fastighetsbolag. Bolaget har ett fastighetsbestånd om 350 fastigheter med ett marknadsvärde på 57 448 mkr per 31 december 2020 och en stark närvaro i Stockholm och andra växande regioner i Sverige samt Köpenhamn och New York. Beståndet består framförallt av kontor, men även av lokaler för företag och organisationer verksamma inom vård, utbildning och detaljhandel; såväl som inom lager och logistik.

Corem äger, förvaltar och utvecklar lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter i mellersta/södra Sverige och i Danmark. Fastighetsbeståndet består av 167 fastigheter med ett marknadsvärde på 14 002 mkr per 31 december 2020.

Sagax är ett fastighetsbolag som fokuserar på kommersiella fastigheter, inom framförallt segmentet lager och lätt industri. Per 31 december 2020 hade Sagax ett fastighetsbestånd på 673 fastigheter runtom i Europa med ett marknadsvärde på 37 548 mkr.

Castellum är ett av de största börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige med ett fastighetsbestånd som i huvudsak utgörs av lokaler för kontor och lager/logistik. Per 31 december 2020 har Castellum ett bestånd på 642 fastigheter i Sverige samt Köpenhamn och Helsingfors med ett marknadsvärde på 103 042 mkr.

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

LEGAL STRUKTUR

Koncernen bestod per den 31 december 2020 av 22 direktägda bolag, varav 18 aktiebolag och 4 kommanditbolag, där M2 Asset Management AB (publ) är moderbolag.

ORGANISATION

Under 2020 uppgick koncernens medelantal anställda till 340 (315), med fördelningen 85 kvinnor (54) och 255 män (261).

MILJÖ

M2 bedriver ingen verksamhet som kräver särskilt miljötillstånd.

HÅLLBARHETSREDOVISNING

M2s hållbarhetsredovisning för 2020 presenteras på sidorna 21–26.

ÄGARE

Bolagets aktier ägs till 100 procent av Rutger Arnhult.

VERKSAMHETEN UNDER ÅRET

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Resultat

– Direktägda fastigheter

Fastighetsrörelsen har levererat enligt förväntan. Driftöverskottet uppgick till 202 mkr (78). Ökningen beror framförallt på förvärvet av Arnia den 31 december 2019, men även på förvärven av fastigheterna i Kalmar och Göteborg under året. I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 15 % till 187 mkr (163).

Rörelseresultatet ökade med 189 % till 136 mkr (47). I jämförbart bestånd ökade rörelseresultatet med 19 % till 141 mkr (119).

– Entreprenad och projektutveckling

Trots minskad volym uppnås ett bruttoresultat på 463 mkr (364) och ett rörelseresultat på 197 mkr (164) med en rörelsemarginal på 5,5 procent (4,3). En viktig faktor för det starka resultatet är den ökade satsningen på projektutveckling. Under 2020 har hela åtta egenutvecklade projekt avyttrats fördelade på fem logistikanläggningar, två bostadsprojekt och en kommersiell fastighet. Förmågan att skapa egna affärer blir extra viktig i ett läge med en ökande konkurrens på entreprenadmarknaden.

Resultatet efter skatt för helåret uppgick till 208 mkr (131).

Intäkter

– Direktägda fastigheter

Koncernens hyresintäkter ökade med 86 % till 334 mkr (180) 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 323 mkr (322). Under året uppgår befarade och konstaterade kundförluster till 2 mkr (0), vilket motsvarar 0,5 % (0,1).

Uthyrningsgraden per 31 december uppgår till 82,3 % (82,6). Exklusive våra tre projektfastigheter uppgår uthyrningsgraden till 93,3 % (95,4).

– Entreprenad och projektutveckling

Intäkterna från entreprenad-/tjänsteuppdrag uppgick till 3 582 mkr (3 838), vilket är en minskning med 7 procent. Den totala order-

ingången under året uppgick till 3 232 mkr (3 850) efter en svagare orderingång än normalt under våren. Primärt är det affärsområde Kommersiellt som har påverkats.

– Finansnetto
Finansnettot uppgick till -251 mkr (329). Sedan första kvartalet 2020 redovisas utdelningar samt realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper skilt från övriga finansiella intäkter och kostnader i resultaträkningen.

Under året erhöll M2 utdelningar om 313 mkr (210) och bestod framförallt av utdelningar från Castellum om 247 mkr och Sagax om 44 mkr.

Ränteintäkter uppgick till 103 mkr (81).

Realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper uppgick till -240 mkr (205), varav realiserade värdeförändringar avser Sagax om -254 mkr, Kungsleden om -144 mkr, Castellum om -126 mkr och Swedbank om 180 mkr.

Räntekostnader och övriga finansiella kostnader uppgick till -355 mkr (-168) och består framförallt av ränta på obligationslån om -131 mkr, depåkrediter och lån med värdepapper som säkerhet om -104 mkr, fastighetslån om -27 mkr och ränteswappar om -17 mkr samt valutakursdifferens och bankavgifter och courtage om -48 mkr.

Resultatandel intresseföretag
Resultatandelar i intresseföretag uppgick till 204 mkr (1 119). M2s andel av Klöverns och Corems resultat gick till -84 mkr (389) respektive 263 mkr (700) och utdelningar på preferensaktier uppgick till 14 mkr (14) respektive 10 mkr (13).

Värdeförändringar
– Fastigheter
Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 755 mkr (336). I jämförbart bestånd uppgick värdeförändringarna till 745 mkr.

– Finansiella tillgångar
Värdeförändringar på finansiella tillgångar uppgick till 915 mkr (2 917), varav 680 mkr avser Sagax, 138 mkr avser Footway, -135 mkr avser Castellum och 232 avser övriga investeringar.

KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter
Fastighetsbeståndet uppgick per 31 december 2020 till 74 direktägda fastigheter med ett marknadsvärde om 6 447 mkr (5 231). Under året har fastigheter till ett värde av 377 mkr förvärvats och investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 84 mkr.

Andelar i intresseföretag
Andelar i intresseföretag uppgick till 8 085 mkr (6 521) och består av Klövern (16,7 %), Corem (46,4 %), Devyser (33,9 %), Footway (25,9 %), RhoVac (20,4 %) och Läst Holding (50,0 %).

	2020-12-31	2019-12-31
Klövern AB (publ)	3 246	2 674
Corem Property Group AB (publ)	3 987	3 835
Sockertorget Holding AB	0	0
Centrumshopping Lund AB	11	11
Devyser Diagnostics AB (publ)	166	-
Footway Group AB	570	-
RhoVac AB (publ)	99	-
Läst Holding AB	5	-
Kloster Invest AB	1	1
	8 085	**6 521**

I december 2020 tecknade M2 avtal om att förvärva ytterligare aktier i Devyser från bolagets grundare. I februari 2021 genomförde Devyser en riktad nyemission till Robur och Fjärde AP-fonden som tillförde bolaget 130 mkr. Utöver kapitaltillskottet har bolaget växt de senaste åren och utgör en mer väsentlig del av M2s aktieportfölj, så trots en viss utspädning i samband med nyemissionen har värdet på M2s andel ökat och M2 har beslutat att omklassificera Devyser från andra långfristiga värdepappersinnehav till intresseföretag per 31 december.

Under 2020 har M2s ägande i Footway ökat från 20,4 procent till 22,6 procent av rösterna och från 20,8 procent till 25,9 procent av kapitalet. Den ökade ägarandelen tillsammans med faktumet att Footway har blivit större, framförallt genom förvärvet av Sportamore, har medfört att M2 har beslutat att omklassificera Footway från andra långfristiga värdepappersinnehav till intresseföretag per 31 december.

Under 2020 har M2 ökat sitt engagemang i RhoVac och ägandet uppgår per 31 december till 20,4 procent vilket medfört att vi har fattat beslut om att omklassificera RhoVac från andra långfristiga värdepappersinnehav till intresseföretag per 31 december.

I november 2020 ökade M2 sitt ägande i Corem till 46,4 procent av totala kapitalet och 47,6 procent av totala antalet röster, motsvarande 50,8 respektive 52,2 procent av kapital och röster exklusive av Corem återköpta aktier. Den 25 mars 2021 lämnade Rutger Arnhult Corems styrelse, vilket kommunicerades i december 2020. Den 29 mars 2021 lämnade Corem ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Klövern att förvärva samtliga utestående aktier mot vederlag i form av nyemitterade aktier i Corem. Förutsatt att uppköpserbjudandet fullföljs kommer M2s innehav av aktier i Corem uppgå till 28,5 procent av det utestående kapitalet och 29,0 procent av de utestående rösterna. M2 har meddelat att man kommer att acceptera det lagda budet. Som en följd av dessa händelser efter balansdagen konsolideras inte Corem som ett dotterföretag i bolagets koncernredovisning per 31 december 2020 utan hanteras fortsatt som ett intresseföretag. För ytterligare information se not 41 Händelser efter balansdagen.

I samband med omklassificeringen av Devyser, Footway och RhoVac uppstår inga värdeförändringar från finansiell placering (IFRS 9) till intresseföretag (IAS 28) eftersom värdering redan skett till verkligt värde.

I september förvärvade M2 50 procent i Läst Holding AB (Läst) som via det samägda bolaget Arnahammar Fastighets AB äger fastigheten Vildmannen 11 i Stockholm med ett marknadsvärde på 230 mkr. Läst redovisas enligt kapitalandelsmetoden i koncernen per 31 december.

Andra långfristiga värdepappersinnehav
Andra långfristiga värdepapper uppgick till 13 169 mkr (13 564). De största innehaven består av Castellum (9 065 mkr), Sagax (3 537 mkr), Odd Molly (114 mkr), SBB (110 mkr), Northmill (100 mkr) och Bactiguard (44 mkr).

Räntebärande lång- och kortfristiga skulder
Räntebärande skulder uppgick till 10 745 mkr (9 485 mkr).

Räntebärande skulder	Långfristiga	Kortfristiga	Totalt
Fastighetslån	2 026	15	2 041
Obligationslån	3 384	-	3 384
Depåkrediter	-	4 141	4 141
Lån med värdepapper som säkerhet	541	-	541
Lån inom entreprenad och projektutveckling	59	304	363
Leasingskuld	16	16	32
Övriga räntebärande skulder	225	18	243
	6 251	**4 494**	**10 745**

– Obligationslån
I januari 2020 emitterade M2 icke-säkerställda obligationer om 600 mkr, inom ett rambelopp om 2 000 mkr. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 325 räntepunkter och har slutligt förfall den 19 december 2022.

På förfallodagen den 6 juli 2020 återbetalades det icke säkerställda obligationslånet (ISIN SE0010128009) om totalt 900 mkr (varav 413 mkr återköpta) och den 10 juli 2020 emitterade M2 icke-säkerställda obligationer om 200 mkr, inom ett rambelopp om 2 000 mkr, som löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 475 räntepunkter och har slutligt förfall den 10 juli 2023. I september och oktober emitterades ytterligare icke-säkerställda obligationer om totalt 900 mkr inom rambeloppet om 2 000 mkr med slutligt förfall den 10 juli 2023. Per 31 december 2020 uppgår icke-säkerställda obligationslån till totalt 3 700 mkr (varav 316 mkr är återköpta) och totalt rambelopp till 5 000 mkr.

Obligationslånen är noterade på Nasdaq Stockholms företags-obligationslista.

Obligationslånets samtliga villkor är uppfyllda per 31 december 2020 och per dagen då denna rapport godkänns av styrelsen.
För ytterligare information om obligationslånens villkor se:
https://m2assetmanagement.se/prospekt/

Övrigt
Den 13 oktober börsnoterades M2s dotterbolag Wästbygg. M2 sålde inte några aktier. Efter nyemissionen uppgick M2s ägarandel till 62,2 procent av kapitalet och 61,0 procent av rösterna. I november genomförde Wästbygg ytterligare en nyemission som resulterade i ytterligare utspädning av M2s ägarandel som per 31 december 2020 uppgick till 60,1 procent av kapitalet och 59,3 procent av rösterna. M2 deltog inte i nyemissionerna som uppgick till totalt 864 mkr inklusive transaktionskostnader.

KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till -211 mkr (-740). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -571 mkr (-2 914) under året och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 2 113 mkr (3 712). Likvida medel vid årets utgång uppgick till 2 087 mkr (764). Under räkenskapsåret har M2 investerat 48 mkr (0) i fastigheter genom förvärv och 137 mkr (50) 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 31,7 procent (34,6). Belåningsgraden har sjunkit under året till följd av en värdeökning på koncernens fastigheter.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Hantering av risker och osäkerhetsfaktorer är ett ständigt pågående arbete inom koncernen och arbete läggs kontinuerligt ned på att minska sårbarheten. Koncernen är primärt utsatt för marknadsrisker i form av värdeförändringar på tillgångar och i efterfrågan på bolagets bostäder och lokaler samt olika finansiella risker som likviditets- och finansieringsrisk, ränterisker och kreditrisker. Koncernens tillgångar värderade till verkligt värde uppgår per 31 december 2020 till 20 116 mkr. Väsentliga risker inom entreprenadverksamheten utgörs av risker kopplade till kalkyler, antaganden, priser och kalkylunderlag samt legala risker och risker inom projektutveckling. En närmare beskrivning av de olika riskerna redovisas i not 5 och not 29.

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

Pandemin hade en väsentlig negativ inverkan på koncernens finansiella tillgångar under årets första kvartal men stabiliserades sedan. Värdeförändringen för helåret uppgick till +915 mkr. Värdeförändringen under fjärde kvartalet uppgick till +546 mkr.

Fastighetsrörelsen har inte sett någon vikande trend på en övergripande nivå inom uthyrning. Dock har enskilda hyresgäster drabbats av pandemin och främst på så sätt att de kortsiktigt har bristande likviditet. Hyresrabatter till befintliga hyresgäster till följd av coronakrisen belastar resultatet under året med 1,1 mkr efter avdrag för 0,5 mkr som erhållits från regeringen då rabatterna har varit kopplade till regeringens stöd till utsatta branscher.

Inom entreprenadrörelsen har orderingången varit förhållandevis god under tredje och fjärde kvartalet och har delvis kompenserat för den svagare orderingången än normalt under andra kvartalet. Antalet projekt som kommit ut på marknaden under fjärde kvartalet har varit ungefär i paritet med tidigare år men ledtiderna från anbud fram till investeringsbeslut är väsentligt längre. Under slutet av året märktes även en större konkurrens vad gäller antalet aktörer som lämnade anbud på varje enskilt projekt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Fullföljandet av budpliktsbudet som lämnades till Corems aktieägare var bland annat villkorat av att M2 skulle erhålla erforderligt myndighets- och regulatoriskt tillstånd, godkännanden, beslut eller liknande, inklusive från Konkurrensverket, på acceptabla villkor. Med anledning av detta anmälde M2 den 21 december till Konkurrensverket att M2 skulle kunna komma att förvärva ensam kontroll över Corem. Konkurrensverket meddelade den 15 januari 2021 sitt beslut att lämna förvärvet utan åtgärd.
- Den 26 januari 2021 godkändes och registrerades erbjudandehandlingen avseende erbjudandet till Corems aktieägare av Finansinspektionen. Acceptperioden för Erbjudandet inleddes den 27 januari 2021 och avslutas den 24 februari 2021. Den 22 februari 2021 offentliggjorde M2 ett tillägg till Erbjudandehandlingen (”Tilläggshandlingen”). Till följd av offentliggörandet av Tilläggshandlingen erbjöds samtliga aktieägare som redan hade accepterat Erbjudandet att återkalla avgiven accept senast den 1 mars 2021. Det slutliga utfallet visade att aktieägare till 785 119 stamaktier av serie A, 1 557 123 stamaktier av serie B samt 692 183 preferensaktier i Corem hade accepterat Erbjudandet. M2:s aktieinnehav i Corem ökade därmed till cirka 47,2 procent av det totala kapitalet i Corem och cirka 49,1 procent av det totala antalet röster i Corem. Sett till utestående röster ökar M2s ägarandel till cirka 53,8 procent. M2 har inte förvärvat några aktier i Corem (eller andra finansiella instrument som ger finansiell exponering mot aktier i Corem) utanför Erbjudandet.
- Den 25 mars 2021 lämnade Rutger Arnhult, M2s ordförande, Corems och Klöverns respektive styrelser och tillträdde som ordförande i Castellum.
- Den 29 mars 2021 lämnade Corem ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Klövern att förvärva samtliga utestående aktier mot vederlag i form av nyemitterade aktier i Corem. Förutsatt att uppköpserbjudandet fullföljs kommer M2s innehav av aktier i Corem uppgå

till 28,5 procent av det utestående kapitalet och 29,0 procent av de utestående rösterna. M2 har meddelat att man kommer att acceptera det lagda budet.

- I april 2021 meddelade M2 att bolaget förvärvat 99 ägarlägenheter belägna i Frederiksstaden, inom triangeln mellan Amalienborg, Kongens Have och Kongens Nytorv – det mest exklusiva och attraktiva bostadsområdet i hela Köpenhamn. Den totala uthyrbara arean uppgår till 8 200 kvm, fördelad på två intilliggande byggnader med 9 våningar samt 56 parkeringsplatser.
- Under första kvartalet 2021 har M2 ökat sitt ägande i Castellum och per 31 mars 2021 uppgår ägarandelen till drygt 21 procent, varför innehavet kommer att redovisas som intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden i M2s kvartalsrapport för första kvartalet 2021.

FRAMTIDA UTVECKLING

M2 kommer under 2021 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	2020	2019	2018	2017	2016
Koncernen					
Hyresintäkter (mkr)	334	180	226	216	200
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag (mkr)	3 582	3 838	3 652	2 838	2 331
Rörelseresultat (mkr)	333	212	282	177	71
Resultat efter finansiella poster (mkr)	154	541	899	408	182
Resultat före skatt (mkr)	2 036	4 913	1 975	1 087	696
Årets resultat (mkr)	1 764	4 759	1 983	1 251	637
Eget kapital (mkr)	19 981	17 372	6 891	4 968	3 793
Justerat eget kapital (mkr)	20 459	20 237	7 792	5 696	4 454
Balansomslutning (mkr)	34 141	30 073	13 957	11 116	7 841
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,4	2,8	4,7	4,2	3,2
Belåningsgrad (%)	negativ	negativ	negativ	negativ	negativ
Belåningsgrad fastigheter (%)	31,7	34,6	38,6	43,2	51,3
Soliditet (%)	58,5	57,8	49,4	44,7	48,4
Justerad soliditet (%)	60,0	61,6	53,8	50,1	54,7
Avkastning på eget kapital (%)	15,0	152,2	38,7	31,0	18,8
Avkastning på totalt kapital (%)	7,4	23,1	17,9	8,8	9,1
Moderbolaget					
Nettoomsättning (mkr)*	0	0	4	3	2
Rörelseresultat (mkr)	-18	-15	-11	-10	-7
Resultat efter finansiella poster (mkr)	121	520	84	93	-11
Eget kapital (mkr)	1 673	1 550	1 267	1 228	1 170
Balansomslutning (mkr)	12 518	9 879	4 705	4 839	2 110
Soliditet (%)	13,5	15,9	26,9	28,2	55,9

* Intäkterna om 3 mkr (3) och fastighetskostnaderna om 3 mkr (2) 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

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	1 479 817 990
Årets resultat	141 094 774
	1 620 912 764

Styrelsen föreslår att:	
- till aktieägaren utdelas, 500 SEK per aktie	50 000 000
- i ny räkning balanseras	1 570 912 764
	1 620 912 764

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 2020 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 2020 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 2019 hölls i Stockholm den 14 maj 2020. 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 175 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 2020 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 2020 beslöt att arvode till revisor ska utgå enligt godkänd räkning.

Arvoden koncernen (tkr)	2020	2019
Revisionsuppdrag	6 586	3 253
Andra uppdrag	1 745	642
Summa	**8 331**	**3 895**

STYRELSE

M2s styrelse består av fyra ledamöter som valdes vid årsstämman 2020. 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 78.

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 78.

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 7 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 i koncernledningen och fattar beslut i samråd med övriga i ledningen. Koncernledningen bestod per den 31 december 2020 av tre personer:

- VD, Mia Arnhult
- Ekonomichef, Henrik Zetterström
- Fastighetschef, Håkan Jansson

M2 håller koncernledningsmöten varje vecka, där även IT- och Hållbarhetsansvarig deltar som adjungerande. 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 sida 78.

ERSÄTTNINGAR

Ersättning till ledande befattningshavare

M2s principer, som fastställdes vid årsstämman 2020, 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 2020 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 2020 utgick inget arvode till styrelsens ordförande eller övriga ledamöter. 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, firmateckningS- och attesträtter som anges i de interna styrdokumenten finns det i grunden en kontrollstruktur för att motverka och förebygga de risker som bolaget identifierar. Utöver dessa kontrollstrukturer företas en rad kontrollaktiviteter för att ytterligare upptäcka samt korrigera fel och avvikelser. Sådana kontrollaktiviteter består av uppföljning på olika nivåer i organisationen, såsom uppföljning och avstämning i styrelsen av fattade styrelsebeslut, genomgång och jämförelse av resultatposter, kontoavstämningar samt godkännande och redovisning av affärstransaktioner hos ekonomiavdelningen. I enlighet med styrelsens arbetsordning gör styrelsen en gång om året en genomgång av intern kontroll. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera dessa risker. Revisorn bjuds in att på ett styrelsemöte redogöra för sina granskningsåtgärder avseende intern kontroll.

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

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

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

INTERNREVISION

Beaktat verksamhetens omfattning och organisationens utformning i övrigt har styrelsen gjort bedömningen att ingen separat funktion för internrevision behöver inrättas.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Hyresintäkter	3, 6	334	180
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag		3 582	3 838
Fastighetskostnader	7	-132	-102
Kostnader produktion entreprenad	7	-3 118	-3 473
Bruttoresultat		**666**	**443**
Central administration	7, 8, 9	-333	-231
Rörelseresultat		**333**	**212**
Utdelningar	11	313	210
Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter	11	103	81
Realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper	11, 12	-240	205
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader	12	-355	-168
Resultat efter finansiella poster		**154**	**541**
Resultatandel intresseföretag	18	204	1 119
Värdeförändring fastigheter	16	755	336
Värdeförändring finansiella instrument	29, 39	9	0
Värdeförändring finansiella tillgångar	19	915	2 917
Resultat före skatt		**2 036**	**4 913**
Skatt	13	-272	-154
ÅRETS RESULTAT		**1 764**	**4 759**
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		1 712	4 727
Innehav utan bestämmande inflytande		52	32
Årets resultat		**1 764**	**4 759**
Resultat per aktie, kr		17 644	47 590

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

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	14	229	229
Övriga immateriella anläggningstillgångar	15	8	6
Förvaltningsfastigheter	16	6 447	5 231
Materiella anläggningstillgångar	17	37	54
Andelar i intresseföretag	18	8 085	6 521
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	13 169	13 564
Andra långfristiga tillgångar	20	1 313	1 058
Summa anläggningstillgångar		**29 288**	**26 664**
Omsättningstillgångar			
Upparbetat ej fakturerat	21	190	114
Egenutvecklade bostadsrätter under produktion		740	534
Kundfordringar	22	514	375
Skattefordran		72	41
Övriga fordringar		548	674
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		203	131
Kortfristiga placeringar	23	500	778
Likvida medel	24	2 087	764
Summa omsättningstillgångar		**4 854**	**3 410**
SUMMA TILLGÅNGAR		**34 141**	**30 073**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		10	10
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		19 445	17 283
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**19 455**	**17 293**
Innehav utan bestämmande inflytande		526	79
Summa eget kapital		**19 981**	**17 372**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	25	1 529	1 260
Övriga avsättningar	26	63	20
Räntebärande skulder	27, 29, 39	6 251	4 563
Derivat	29, 39	51	60
Övriga långfristiga skulder		3	2
Summa långfristiga skulder		**7 898**	**5 906**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	27, 29, 39	4 494	4 923
Leverantörsskulder		270	538
Skatteskulder		79	68
Övriga kortfristiga skulder		1 217	1 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	203	179
Summa kortfristiga skulder		**6 262**	**6 795**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**34 141**	**30 073**

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

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Aktie-kapital	Balanserade vinstmedel inkl. periodens resultat	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2019	**10**	**6 817**	**6 827**	**64**	**6 891**
Erhållet aktieägartillskott [1]		5 828	5 828		5 828
Utdelning		-45	-45	-9	-54
Effekt av ändring IFRS 10		-43	-43	-8	-51
Effekt av ändring IFRS 16		-1	-1	0	-1
Årets resultat		4 727	4 727	32	4 758
Utgående eget kapital 31 december 2019	**10**	**17 283**	**17 293**	**79**	**17 372**
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			0	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**

[1] Erhållet aktieägartillskott utgörs av skillnaden mellan anskaffningsvärdet av aktierna och övertagna koncernmässiga värden på nettotillgångar i Arnia.

KLASSIFICERING AV EGET KAPITAL

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

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

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

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat		333	212
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm			
Av- och nedskrivningar		22	22
Förändring av avsättningar		42	-5
		397	**228**
Erhållen ränta		32	2
Betald ränta		-332	-123
Betald inkomstskatt		-22	1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**75**	**108**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-569	-641
Förändring av rörelseskulder		-144	331
Förändring av kortfristiga placeringar		427	-538
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-211**	**-740**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella tillgångar		-3	-4
Förvärv av fastigheter	16	-48	0
Investeringar i fastigheter		-137	-50
Försäljning av fastigheter		1	962
Förvärv av maskiner och inventarier		-4	-6
Förvärv av dotterföretag	36	0	160
Erhållen utdelning		471	323
Förvärv av intresseföretag		-683	0
Förvärv av finansiella tillgångar		-3 058	-4 533
Försäljning av finansiella tillgångar		3 143	1 059
Förändring av långfristiga fordringar		-255	-825
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-571**	**-2 914**
Finansieringsverksamheten	**39**		
Nyemission		901	0
Transaktionskostnader nyemission		-37	0
Utbetald utdelning		-11	-52
Upptagna räntebärande skulder		3 565	4 500
Amortering av räntebärande skulder		-2 340	-876
Förändring av övriga långfristiga skulder		35	140
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**2 113**	**3 712**
Årets kassaflöde		**1 331**	**58**
Likvida medel vid årets början		**764**	**706**
Kursdifferens i likvida medel		**-7**	**0**
Likvida medel vid årets slut	**24**	**2 087**	**764**

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Central administration	7, 8, 9	-18	-15
Rörelseresultat		**-18**	**-15**
Resultat från andelar i koncernföretag	10	6	227
Resultat från andelar i intresseföretag	33	56	58
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	458	368
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-381	-117
Resultat efter finansiella poster		**121**	**520**
Bokslutsdispositioner	34	20	-174
Resultat före skatt		**141**	**346**
Skatt på årets resultat	13	0	-19
ÅRETS RESULTAT		**141**	**328**

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

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	35	9	9
Pågående fastighetsarbeten		10	5
Inventarier, verktyg och installationer	17	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**19**	**14**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	36	641	610
Fordringar hos koncernföretag		954	966
Andelar i intresseföretag	18	727	319
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	8 038	5 936
Andra långfristiga fordringar	37	992	910
Summa finansiella anläggningstillgångar		**11 352**	**8 742**
Summa anläggningstillgångar		**11 371**	**8 757**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		152	291
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		122	62
Summa kortfristiga fordringar		**274**	**353**
Övriga kortfristiga placeringar	23	347	656
Summa kortfristiga placeringar		**347**	**656**
Kassa och bank	**24**	**526**	**114**
Summa omsättningstillgångar		**1 147**	**1 123**
SUMMA TILLGÅNGAR		**12 518**	**9 879**

Belopp i mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		10	10
Uppskrivningsfond		41	41
Reservfond		2	2
Summa bundet eget kapital		**53**	**53**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 480	1 169
Årets resultat		141	328
Summa fritt eget kapital		**1 621**	**1 497**
Summa eget kapital		**1 673**	**1 550**
Obeskattade reserver	**38**	**25**	**29**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	25	14	14
Summa avsättningar		**14**	**14**
Långfristiga skulder	28, 39		
Skulder till kreditinstitut		1 077	999
Skulder till koncernföretag		544	348
Skulder till intresseföretag		2	2
Övriga långfristiga skulder		3 384	2 168
Summa långfristiga skulder		**5 007**	**3 516**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 293	2 343
Leverantörsskulder		1	1
Skulder till koncernföretag		2 071	1 087
Skatteskulder		7	8
Övriga kortfristiga skulder		405	1 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	20	25
Summa kortfristiga skulder		**5 798**	**4 771**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**12 518**	**9 879**

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 2019	**10**	**41**	**2**	**1 215**	**1 267**
Utdelning				-45	-45
Periodens resultat				328	328
Utgående eget kapital 31 december 2019	**10**	**41**	**2**	**1 497**	**1 550**
Ingående eget kapital 1 januari 2020	**10**	**41**	**2**	**1 497**	**1 550**
Utdelning				-18	-18
Periodens resultat				141	141
Utgående eget kapital 31 december 2020	**10**	**41**	**2**	**1 621**	**1 673**

KLASSIFICERING AV EGET KAPITAL

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

Uppskrivningsfond
Uppskrivningsfonden utgör en del av bundet eget kapital och får endast användas för täckning av förlust, ökning av aktiekapitalet genom fond-/nyemission eller återbetalning till aktieägarna.

Reservfond
Reservfonden utgör en del av bundet eget kapital och får endast användas för täckning av förlust, ökning av aktiekapitalet genom fond-/nyemission eller återbetalning till aktieägarna.

Balanserat resultat
Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-18	-15
		-18	-15
Erhållen ränta		11	171
Betald ränta		-194	-103
Betald inkomstskatt		-1	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-202**	**50**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		79	251
Förändring av rörelseskulder		88	2 008
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-34**	**2 309**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter		-5	-2
Förvärv av dotterföretag	36	-32	-12
Erhållen utdelning		316	66
Förvärv av intresseföretag		-334	0
Förvärv av långfristiga värdepappersinnehav		-2 753	-4 062
Försäljning av långfristiga värdepappersinnehav		600	392
Förändring av kortfristiga placeringar		282	-586
Ökning av långfristiga fordringar		-81	-827
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-2 007**	**-5 031**
Finansieringsverksamheten	**39**		
Utbetald utdelning		0	-45
Upptagna räntebärande skulder		2 449	2 757
Amortering av räntebärande skulder		-372	0
Förändring långfristiga mellanhavanden koncern		377	16
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**2 454**	**2 728**
Årets kassaflöde		**412**	**6**
Likvida medel vid årets början		**114**	**108**
Likvida medel vid årets slut		**526**	**114**

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

NOT 1: REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄNT OM BOLAGET

Koncernen erbjuder sina kunder lokaler i olika typer av fastigheter, med huvudfokus på bostäder, kontor och handel. Av lokalarean utgör cirka 38 procent bostäder uppgående till ca 1 900 lägenheter.

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

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

M2 Asset Management AB (publ), org nr 556559-3349, med säte i Stockholm utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 36.

Moderbolagets aktier ägs till 100 procent av Rutger Arnhult.

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

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 29 april 2021 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 17 maj 2021.

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 2020 och senare

Nya och förändrade IFRS-standarder som tillämpas från 2020 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.

Effekter av den ändrade redovisningsprincipen

Jämförelsetal för 2019 i denna rapport har räknats om enligt den nya redovisningsprincipen.

Till följd av den ändrade redovisningsprincipen har:

- Rörelseresultatet minskat med 31 mkr för räkenskapsåret 2020 och ökat med 28 mkr för räkenskapsåret 2019.
- Resultatet efter skatt för räkenskapsåret 2020 minskat med 33 mkr och ökat med 28 mkr för räkenskapsåret 2019.
- Eget kapital per 31 december 2020 minskat med 57 mkr och minskat med 23 mkr per 31 december 2019.
- Balansomslutning per 31 december 2020 ökat med 298 mkr och ökat med 251 mkr per 31 december 2019.

Förändringen gäller enbart egenutvecklade bostadsrättslägenheter. Intäktsredovisning över tid tillämpas precis som tidigare för egenutvecklade hyresrättsfastigheter, kommersiella fastigheter samt logistik- och industrianläggningar.

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

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

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

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott
Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

NOT 2: KRITISKA BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöden samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 16.

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 OCH ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Koncernen prövar varje år om något nedskrivningsbehov föreligger vad gäller goodwill eller andelar i dotterföretag. Återvinningsvärdet för de kassagenererande enheterna fastställs genom beräkning av nyttjandevärdet. Koncernmässig goodwill uppgår till 229 mkr. Beräkningen baserar sig på verksamhetens affärsplan och förväntade framtida kassaflöden för verksamheten. Diskonteringsfaktorn som används vid nuvärdesberäkningen av de förväntade framtida kassaflödena är de av koncernen fastställda vägda genomsnittliga kapitalkostnaderna (WACC). Årets genomgång har visat att det inte föreligger något nedskrivningsbehov. Se vidare not 14.

TVISTER

Koncernen har diskussioner eller tvister med kunder eller partners från tid till annan om kommersiella villkor. I undantagsfall sker det i skiljedom eller annan juridisk instans. I vissa fall utvärderas de av externa juridiska 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.

NOT 3: INTÄKTER ENTREPRENAD/TJÄNSTEUPPDRAG

		2020			2019		
	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		2 703	793	86	2 830	803	205

	2020		2019	
Intäkter per geografisk marknad	**Sverige**	**Utland**	**Sverige**	**Utland**
Intäkter	3 260	322	3 520	318

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	**2020**	**2019**
Intäkter		
Direktägda fastigheter	334	180
Entreprenad och projektutveckling	3 582	3 838
Summa	**3 916**	**4 018**
Rörelseresultat		
Direktägda fastigheter	136	47
Entreprenad och projektutveckling	197	164
Summa	**333**	**212**

Koncernens övriga verksamheter följs inte upp på denna nivå. För information om strategiska placeringar och övriga verksamheter, se sidorna 3 och 29.

En kund svarar för mer än 10 % av omsättningen både 2020 och 2019.

Koncern	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Tillgångar		
Direktägda fastigheter	6 447	5 231
Entreprenad och projektutveckling	3 170	2 146
Strategiska fastighetsinvesteringar	19 851	19 206
Övrigt/ofördelat	4 674	3 491
Summa	**34 141**	**30 073**

NOT 5: RISK OCH KÄNSLIGHET

FASTIGHETSVERKSAMHETEN

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

1) M2 gör kreditbedömningar vid all nyuthyrning. Vissa hyresavtal kompletteras med borgen, deposition eller bankgaranti. Samtliga hyror betalas i förskott. Trots detta finns risken att hyresgäster inte fullgör sina förpliktelser. M2 kundförluster är dock mycket låga och uppgick till 0,5 procent av totala hyresintäkter 2020.

2) Finansieringsrisken hanteras genom målsättningar rörande kapitalbindning och kreditvolymer gentemot motpart. Löptiderna för bolagets krediter är därför något kortare än önskat. Bolaget har en spridning av upplåning mellan flera kreditgivare vilket minskar finansieringsrisken.

3) M2 har god kompetens inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Genom den lokala och kundnära organisationen skapas långsiktiga relationer med hyresgästerna och därigenom minskas risken för nya vakanser.

ENTREPRENADVERKSAMHETEN

Kalkyler, antaganden, prisrisk och kalkylunderlag: 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.

VÄRDEPAPPERSVERKSAMHETEN

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

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

2) M2s investerar huvudsakligen i svenska noterade värdepapper. Företagsledningen är väl förtrogen med den svenska aktiemarknadens företag, dynamik och aktörer.

3) Koncernen skall ha en god underliggande riskspridning i sin aktieportfölj.

NOT 6: LEASINGAVTAL

LEASINGAVTAL DÄR M2 ÄR LEASETAGARE

Koncernen leasar kontorslokaler, kontorsinventarier samt fordon. Med undantag för korttidsleaseavtal och för leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde redovisas en nyttjanderätt, se not 17 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.

Leasingavtal som inte redovisas som skuld

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

Kostnaden avseende leasingavgifter som inte inkluderas i beräkningen av leasingskulden består av korttidsavtal (inklusive leasingavtal med lågt värde) uppgår till 17 mkr (23).

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

LEASINGAVTAL DÄR M2 ÄR LEASEGIVARE

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Avtalade hyresintäkter visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller inom respektive intervall. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens värde på årsbasis.

	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Avtalade hyresintäkter inom ett år	165	161	1	1
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	123	136	1	1
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	44	32	0	0
Summa	**333**	**329**	**2**	**2**

Av hyresintäkter inom ett år avser 128 mkr (134) i koncernen och 0 mkr (0) i moderbolaget bostäder med en uppsägningstid på 3 månader.

NOT 7: RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Fastighetskostnader				
El, värme, kyla och vatten	-49	-44	0	0
Tomträttsavgäld	-11	-11	0	0
Övriga drifts- och underhållskostnader	-53	-35	0	0
Fastighetsskatt	-19	-12	0	0
Summa	**-132**	**-102**	**0**	**0**
Central administration				
Personalkostnader	-176	-136	-9	-8
Lokalkostnader	-6	-6	-1	-1
IT-kostnader	-3	-3	0	0
Reklamkostnader	-3	-3	0	0
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-16	-11	-6	-4
Avskrivningar	-22	-22	0	0
Intäkter	0	0	3	3
Fastighetskostnader	0	0	-3	-2
Övriga externa kostnader	-107	-50	-2	-3
Summa	**-333**	**-231**	**-18**	**-15**
Kostnader produktion entreprenad				
Personalkostnader produktion	-217	-205	0	0
Material och underentreprenörer	-2 901	-3 268	0	0
Summa	**-3 118**	**-3 473**	**0**	**0**

NOT 8: ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Löner	-238	-203	-6	-5
Sociala avgifter	-86	-78	-2	-2
Pensionskostnader	-39	-36	-1	-1
Summa	**-363**	**-317**	**-9**	**-8**

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

	Koncern 2020		Koncern 2019	
Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader	**Löner, andra ersättningar**	**Sociala kostnader**	**Löner, andra ersättningar**	**Sociala kostnader**
Styrelse och verkställande direktör	-17	-8	-12	-13
(varav pensionskostnader)	(0)	(-3)	(0)	(-7)
Övriga anställda	-221	-117	-191	-101
Summa	**-238**	**-125**	**-203**	**-114**

	Moderbolag 2020		Moderbolag 2019	
Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader	**Löner, andra ersättningar**	**Sociala kostnader**	**Löner, andra ersättningar**	**Sociala kostnader**
Styrelse och verkställande direktör	-1	0	-1	0
Övriga anställda	-5	-3	-5	-2
Summa	**-6**	**-3**	**-6**	**-2**

Ersättningen till Mia Arnhult har under året uppgått till 1 350 tkr (900). Inga övriga ersättningar har utgått till gruppen Styrelse och verkställande direktör. M2:s koncernledning består av 3 (3) personer och utöver VD ingick under 2020 och 2019 även ekonomichef och fastighetschef. Ersättningar till övriga ledande befattningshavare uppgick till 2 268 tkr (2 310 tkr) i form av löner och 425 tkr (433 tkr) i form av pensionskostnader.

	Koncern		Moderbolag	
Medelantal anställda, andel kvinnor (%)	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
Medelantal anställda	340	315	8	8
Andel kvinnor	25 %	17 %	63 %	61 %

	Koncern		Moderbolag	
Könsfördelning i styrelse och företagsledning, andel kvinnor (%)	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
Styrelsen	33 %	33 %	25 %	25 %
VD och övriga ledande befattningshavare	27 %	29 %	33 %	33 %

NOT 9: UPPLYSNING OM REVISORNS ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING

Tkr	Koncern 2020	Koncern 2019	Moderbolag 2020	Moderbolag 2019
Grant Thornton Sweden AB				
Revisionsuppdrag	5 755	2 869	1 173	721
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	831	384	353	202
Skatterådgivning	340	324	37	120
Övriga uppdrag	1 405	318	0	19
Summa	**8 331**	**3 895**	**1 563**	**1 062**

NOT 10: RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolag	2020	2019
Utdelning på andelar i koncernföretag	0	8
Resultat från andelar i handels-/kommanditbolag	6	6
Resultat försäljning andelar i koncernföretag	0	213
Summa	**6**	**227**

NOT 11: FINANSIELLA INTÄKTER/ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	Koncern 2020	Koncern 2019	Moderbolag 2020	Moderbolag 2019
Ränteintäkter	78	71	70	56
Ränteintäkter, koncernföretag			24	22
Utdelning	313	198	260	146
Realisationsresultat	84	200	90	144
Värdeförändringar kortfristiga placeringar	65	17	-	-
Övriga finansiella intäkter	25	23	14	0
Summa	**564**	**509**	**458**	**368**

NOT 12: FINANSIELLA KOSTNADER/ RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	Koncern 2020	Koncern 2019	Moderbolag 2020	Moderbolag 2019
Räntekostnader	-291	-145	-200	-94
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	-40	-12
Valutakursdifferenser	-10	-	-8	-
Förlust försäljning värdepapper	-388	-13	-	-
Nedskrivningar kortfristiga placeringar	0	0	-4	-
Realisationsresultat	-	0	-102	0
Övriga finansiella kostnader	-54	-22	-27	-11
Summa	**-743**	**-180**	**-381**	**-117**

NOT 13: SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncern 2020	Koncern 2019	Moderbolag 2020	Moderbolag 2019
Aktuell skatt				
Skatt på årets resultat	-2	-32	0	-19
Summa aktuell skatt	**-2**	**-32**	**0**	**-19**
Uppskjuten skatt				
Avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-185	-57	0	0
Avseende underskottsavdrag	-16	2	0	0
Avseende övriga kortfristiga placeringar	-31	-18	0	0
Avseende finansiella derivat	-2	0	0	0
Avseende andra långfristiga VP-innehav	-39	-39	0	0
Avseende obeskattade reserver	1	-10	0	0
Övrigt som ger uppskjuten skatt	2	0	0	0
Summa uppskjuten skatt	**-270**	**-122**	**0**	**0**
Summa total skatt	**-272**	**-154**	**0**	**-19**
Avstämning av redovisad skatt				
Resultat före skatt	2 036	4 913	141	346
Nominell skatt enligt gällande skattesats (21,4 %)	-436	-1 051	-30	-74
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2	-8	-36	-2
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	58	47	65	57
Skatteeffekt temporära skillnader andra långfristiga värdepappersinnehav	62	618	0	0
Resultat från andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden	44	239	0	0
Övrigt	2	1	1	0
Redovisad effektiv skatt	**-272**	**-154**	**0**	**-19**

NOT 14: GOODWILL

Koncern	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	229	229
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**229**	**229**
Utgående redovisat värde	**229**	**229**
Goodwill uppdelad per kassagenererande enhet		
Logistic Contractor	56	56
Wästbygg	173	173
Total goodwill	**229**	**229**

PRÖVNING AV NEDSKRIVNINGSBEHOV FÖR GOODWILL

Koncernens redovisade goodwill uppgår till 229 mkr (229). Enligt IFRS skrivs inte goodwill av utan värdet prövas årligen i enlighet med IAS 36 eller oftare om bolaget bedömer att det finns anledning därtill. Inget nedskrivningsbehov har identifierats.

METOD FÖR BERÄKNING AV ÅTERVINNINGSVÄRDE

Goodwill fördelas på kassagenererande enheter, vilka i normalfallet sammanfaller med det förvärvade företaget eller i förekommande fall underkoncerner. I de fall då den förvärvade verksamheten integreras med annan verksamhet i en sådan omfattning, att det inte går att särskilja tillgångar och kassaflöden hänförliga till det förvärvade företaget, görs prövningen av goodwillvärden på mätbar högre nivå. Återvinningsvärdet beräknas utifrån individuellt bedömda kassaflöden för kommande tre år enligt budget och affärsplan, därefter med en generell tillväxt om 3 procent per år i oändlighet.

VIKTIGA VARIABLER VID BERÄKNING AV NYTTJANDEVÄRDE

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

Omsättning: Verksamhetens historiska utveckling och förväntad konjunktur och marknadsutveckling.
Rörelsemarginal: Historisk lönsamhetsnivå och effektivitet/kostnadsutveckling för verksamheten.
Rörelsekapitalbehov: Bedömning utifrån nivån på rörelsekapitalet återspeglat verksamhetens behov för prognosperioderna.
Investeringsbehov: Verksamheternas investeringsbehov bedöms utifrån de investeringar som krävs för att uppnå prognostiserade kassaflöden.
Skattebelastning: Skattesatsen i prognoserna baseras på förväntad skattesituation i Sverige.
Diskonteringsränta: Diskontering till nuvärde sker med en vägd kapitalkostnad mellan verklig ränta och avkastningskrav på eget kapital. Diskonteringsräntan (WACC) var cirka 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 2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	8	8
Inköp	3	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**11**	**8**
Ingående avskrivningar enligt plan	-2	-1
Årets avskrivningar enligt plan	-1	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-3**	**-2**
Utgående planenligt restvärde	**8**	**6**

Övriga immateriella tillgångar utgörs främst av projekträttigheter.

NOT 16: FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncern	2020-12-31	2019-12-31
Ingående verkligt värde	5 231	3 234
Förvärv av fastigheter	377	0
Förvärv via Arnia	0	2 559
Investeringar i fastigheter	84	51
Försäljning av fastigheter	0	-942
Värdeförändringar	755	329
Summa	**6 447**	**5 231**

VÄRDERING AV FASTIGHETSINNEHAV

Under 2020 har 45 procent av förvaltningsfastigheterna (motsvarande 51 procent av totalt verkligt värde) värderats externt. Övriga fastigheter har värderats internt utifrån samma värderingsmetod som beskrivs nedan.

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

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

Sammanfattning värderingsantaganden	2020-12-31
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 +/– 322–645 mkr.

NOT 17: MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncern		Moderbolag	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Inventarier, verktyg och installationer				
Ingående anskaffningsvärde	37	27	1	1
Anskaffningar genom förvärv av dotterbolag	0	6	0	0
Inköp	0	4	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**37**	**37**	**1**	**1**
Ingående avskrivningar enligt plan	-27	-17	-1	-1
Anskaffningar genom förvärv av dotterbolag	0	-6	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-2	-4	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-29**	**-27**	**-1**	**-1**
Utgående planenligt restvärde inventarier, verktyg och installationer	**8**	**10**	**0**	**0**
Nyttjanderättstillgångar				
Anskaffningsvärde vid årets början	61	53		
Nyanskaffningar	3	8		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**64**	**61**		
Ingående avskrivningar enligt plan	-17	0		
Årets avskrivningar enligt plan*	-17	-17		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-34**	**-17**		
Utgående planenligt restvärde nyttjanderättstillgångar	**29**	**44**		
Totalt utgående restvärde materiella anläggningstillgångar	**37**	**54**	**0**	**0**

* Avser Försäljnings- och administrationskostnader.

NOT 18: ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Koncern		Moderbolag	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående redovisat värde	6 521	2 948	319	319
Förvärv via Arnia	-	2 572	-	-
Andelar i intresseföretags resultat	179	1 090	-	-
Utdelning	-133	-90	-	-
Tillkommande investeringar	682	1	334	-
Omklassificeringar	835	-	74	-
Avyttringar	-	-	0	-
Utgående ackumulerat redovisat värde	**8 085**	**6 521**	**727**	**319**
Utgående redovisat värde	**8 085**	**6 521**	**727**	**319**

Företagets namn	Org. nr	Säte	Kapitalandel i procent	Redovisat värde
Koncern				
Kloster Invest AB	556667-7125	Stockholm	50,0 %	1
Corem Property Group AB (publ)	556463-9440	Stockholm	46,4 %	3 987
Klövern AB (publ)	556482-5833	Stockholm	16,7 %	3 246
Centrumshopping Lund AB	556737-8376	Lund	50,0 %	11
Sockertorget Holding AB	559190-9873	Staffanstorp	50,0 %	0
Footway Group AB	556818-4047	Stockholm	25,9 %	570
Devyser Diagnostics AB (publ)	556669-7834	Stockholm	33,9 %	166
RhoVac AB (publ)	559037-2271	Lund	20,4 %	99
Läst Holding AB	559227-9490	Stockholm	50,0 %	5
				8 085
Moderbolag				
Kloster Invest AB	556667-7125	Stockholm	50,0 %	1
Corem Property Group AB (publ)	556463-9440	Stockholm	27,0 %	647
RhoVac AB (publ)	559037-2271	Lund	20,4 %	74
Läst Holding AB	559227-9490	Stockholm	50,0 %	5
				727

COREM PROPERTY GROUP AB (PUBL)

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

Utdelningar redovisas i moderbolaget under Resultat från andelar i intresseföretag medan de elimineras i koncernredovisningen. Under året har koncernen erhållit utdelningar om totalt 101 mkr, varav 92 mkr avser stamaktier och 9 mkr avser preferensaktier.

Baserat på börskursen per 31 december 2020 uppgick marknadsvärdet på koncernens aktieinnehav i Corem Property Group AB (publ) till 3 466 mkr (4 465).

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

Mkr	2020	2019
Driftsöverskott	668	701
Förvaltningsresultat	420	400
Värdeförändringar fastigheter	742	1 695
Värdeförändringar derivat	-31	-17
Periodens totalresultat	**-119**	**3 106**
Förvaltningsfastigheter	14 002	12 114
Övriga tillgångar	4 672	5 017
Tillgångar	**18 674**	**17 131**
Eget kapital	7 277	8 172
Långfristiga skulder	6 990	6 496
Kortfristiga skulder	4 407	2 463
Eget kapital och skulder	**18 674**	**17 131**

För ytterligare information se www.corem.se

KLÖVERN AB (PUBL)

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

Utdelningar redovisas i moderbolaget under Ränteintäkter och liknande resultatposter medan de elimineras i koncernredovisningen. Under 2020 har koncernen erhållit utdelningar om totalt 54 mkr, varav 40 mkr avser stamaktier och 14 mkr avser preferensaktier.

Baserat på börskursen per 31 december 2020 uppgick marknadsvärdet på koncernens aktieinnehav i Klövern AB (publ) till 2 935 mkr (3 467).

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

Mkr	2020	2019
Driftsöverskott	2 194	2 463
Förvaltningsresultat	1 269	1 462
Värdeförändringar fastigheter	1 322	2 125
Värdeförändringar derivat	-32	-14
Periodens totalresultat	**1 251**	**3 054**
Förvaltningsfastigheter	57 448	52 377
Övriga tillgångar	4 947	5 238
Tillgångar	**62 395**	**57 615**
Eget kapital	22 757	20 160
Långfristiga skulder	31 595	29 756
Kortfristiga skulder	8 043	7 699
Eget kapital och skulder	**62 395**	**57 615**

För ytterligare information se www.klovern.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 2020 har koncernen erhållit utdelningar om totalt 1 mkr, varav 0 mkr avser stamaktier och 1 mkr avser preferensaktier.

Baserat på börskursen per 31 december 2020 uppgick marknadsvärdet på koncernens aktieinnehav i Footway Group AB till 570 mkr (250).

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

Mkr	2020	2019
Nettoomsättning	1 089	991
Handelsvaror	-656	-617
Rörelseresultat (EBIT)	-3	15
Finansnetto	-21	-9
Periodens resultat	**-21**	**5**
Goodwill	398	0
Varulager, handelsvaror	814	593
Övriga tillgångar	160	99
Tillgångar	**1 372**	**692**
Eget kapital	636	241
Långfristiga skulder	94	0
Kortfristiga skulder	642	451
Eget kapital och skulder	**1 372**	**692**

För ytterligare information se www.footway.com

DEVYSER DIAGNOSTICS GROUP AB (PUBL)

I koncernen redovisas innehavet som Andelar i intresseföretag medan det i moderbolaget redovisas som Andra långfristiga värdepappersinnehav. Devyser grundades 2004 och är ett svenskt bolag med bas i Stockholm. Bolaget är specialiserat på diagnostiska kit för komplexa DNA-test inom onkologi, reproduktiv hälsa och ärftliga sjukdomar. Devysers modell är att utveckla produkter som är idealiska för rutinmässig diagnostik; tekniken ska var enkel, reproducerbar och med mindre risk för användargenererade fel. Devysers tester används i diagnostiska laboratorier i över 60 länder över hela världen.

Utdelningar redovisas i moderbolaget under Ränteintäkter och liknande resultatposter medan de elimineras i koncernredovisningen. Under 2020 har ingen utdelning erhållits.

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

Mkr	2020	2019
Nettoomsättning	66	64
Rörelseresultat	-10	11
Periodens totalresultat	**-15**	**7**
Anläggningstillgångar	30	41
Omsättningstillgångar	40	33
Tillgångar	**70**	**74**
Eget kapital	26	37
Långfristiga skulder	16	21
Kortfristiga skulder	28	16
Eget kapital och skulder	**70**	**74**

För ytterligare information se www.devyser.se

RHOVAC AB (PUBL)

Innehavet redovisas som Andelar i intresseföretag både i moderbolaget och koncernen. RhoVac är ett läkemedelsbolag verksamt inom immunonkologi vilket innebär att man utvecklar framtida läkemedel mot cancer genom att stimulera kroppens eget immunförsvar att angripa och förstöra cancerceller. RhoVac bildades som ett privat bolag i Danmark 2007. 2015 bildades det svenska RhoVac AB som nu är huvudkontor. Bolagets B-aktie är listad på Spotlight Stock Market.

Utdelningar redovisas i moderbolaget under Ränteintäkter och liknande resultatposter medan de elimineras i koncernredovisningen. Under 2020 har ingen utdelning erhållits.

Baserat på börskursen per 31 december 2020 uppgick marknadsvärdet på koncernens aktieinnehav i Rhovac AB (publ) till 99 mkr (54).

Finansiell information i sammandrag: Rhovac AB (publ)
Rhovac upprättar sin årsredovisning i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (”K3”).

Mkr	2020	2019
Intäkter	6	6
Rörelseresultat	-47	-36
Finansnetto	-1	-2
Periodens totalresultat	**-40**	**-34**
Kortfristiga fordringar	24	20
Likvida medel	78	130
Tillgångar	**102**	**150**
Eget kapital	95	137
Kortfristiga skulder	7	13
Eget kapital och skulder	**102**	**150**

För ytterligare information se www.rhovac.se

NOT 19: ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Koncern		Moderbolag	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	13 564	4 978	5 936	2 135
Förvärv	3 058	4 533	2 753	4 062
Förvärv via Arnia	-	2 061	0	0
Försäljningar	-3 531	-925	-600	-279
Omklassificeringar	-835	0	-51	18
Värdeförändringar	915	2 917	0	0
Utgående redovisat värde	**13 169**	**13 564**	**8 038**	**5 936**

Företagets namn	Org. nr	Säte	Antal andelar	Redovisat värde
Koncern				
AB Sagax	556520-0028	Stockholm	28 875 624	3 537
Bactiguard AB	556668-6621	Stockholm	308 230	44
Beactica AB	556708-2853	Uppsala	28 335	10
Beyond the Velvet Rope AB	556992-6925	Stockholm	3 379	4
Carid SPV AB	559164-7671	Stockholm	21 088	15
Castellum AB	556475-5550	Stockholm	43 434 945	9 065
CNI Nordic 4 AB	559104-1362	Stockholm	14 304	9
CNI Nordic 5 AB	559145-1801	Stockholm	31 400	15
CNI Nordic 6 AB	559190-8248	Stockholm	-	21
Confidence International AB	556291-7442	Stockholm	2 998 956	5
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	1
Instabox Holding AB	559247-1550	Stockholm	8 276 418	13
Lavin AB	556770-3995	Vaxholm	449	3
Whalebone Interactive AB (publ)	559050-3099	Stockholm	922 140	12
Nanexa AB	556833-0285	Uppsala	1 077 105	13
NeoDynamics AB	559014-9117	Lidingö	4 318 607	16
Northmill Group AB (publ)	556786-5257	Stockholm	6 176	100
Odd Molly International AB	556627-6241	Stockholm	7 607 685	114
PFG Group AB	556837-8425	Stockholm	1 196 124	3
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	556981-7660	Göteborg	3 663 819	110
Spotify AB	556703-7485	Stockholm	10 000	2
Tintron AB	559033-4032	Vaxholm	1 001	5
Thoragen AB	559003-9201	Solna	159	6
Alcur Select Fond	515602-9588	Stockholm	102 381	28
Sarcos Robotics			-	9
Andelar i Bostadsrättsföreningar			-	6
				13 169

Av andra långfristiga värdepappersinnehav klassificeras 12 858 mkr (13 331) som finansiella tillgångar kategori 1 och 311 mkr (233) som finansiella tillgångar kategori 3

Moderbolag				
AB Sagax	556520-0028	Stockholm	1 811 855	59
Alcur Select Fond	515602-9588	Stockholm	102 381	11
Carid SPV AB	559164-7671	Stockholm	21 088	15
Castellum AB	556475-5550	Stockholm	43 138 541	7 618
CNI Nordic 4 AB	559104-1362	Stockholm	14 304	9
CNI Nordic 5 AB	559145-1801	Stockholm	31 400	13
CNI Nordic 6 AB	559190-8248	Stockholm	-	21
Confidence International AB	556291-7442	Stockholm	1 127 988	5
Devyser Diagnostics AB (publ)	556669-7834	Stockholm	4 954	9
Footway Group AB	556818-4047	Stockholm	1 409 122	23
Finshark AB	559203-3855	Lund	1 073	5
Instabox Holding AB	559247-1550	Stockholm	8 276 418	13
Klövern AB	556482-5833	Stockholm	10 264 158	69
Whalebone Interactive AB (publ)	559050-3099	Stockholm	922 140	12
Northmill Group AB (publ)	556786-5257	Stockholm	6 176	100
Odd Molly International AB	556627-6241	Stockholm	2 253 565	27
Sarcos Robotics			-	9
Thoragen AB	559003-9201	Solna	159	6
Tintron AB	559033-4032	Vaxholm	1 001	5
Wasder AB	559142-3545	Stockholm	17 667	5
Andelar i Bostadsrättsföreningar			-	5
				8 038

NOT 20: ANDRA LÅNGFRISTIGA TILLGÅNGAR

	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Ingående verkligt värde	1 058	331	910	225
Utlåning	255	730	81	686
Amortering	0	-3	0	0
Summa	**1 313**	**1 058**	**992**	**910**

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

NOT 21: UPPARBETAT EJ FAKTURERAT OCH FÖRSKOTT FRÅN KUND

Upparbetat ej fakturerat, koncern	2020	2019
Pågående uppdrag		
Ackumulerade uppdragsinkomster som redovisas som intäkt	3 544	3 180
Fakturering	-3 354	-3 066
Summa fordran på beställare	**190**	**114**

Förskott från kund, koncern	2020	2019
Pågående uppdrag		
Fakturering	4 680	4 475
Upparbetade intäkter på ej avslutade entreprenader	-4 318	-4 113
Summa fordran på beställare	**362**	**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.

	2020		2019	
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		215
Fakturering under året reducerad med belopp som redovisats som intäkt under året.		-362		-362
Överföring av upparbetad men ej fakturerad intäkt vid periodens början till kundfordringar.	-114		-302	
Upparbetat under året, reducerat med belopp som fakturerats under året.	190		114	

NOT 22: KUNDFORDRINGAR

	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Kundfordringar brutto	516	375	0	0
Avsättning för osäkra kundfordringar	-2	0	0	0
Utgående redovisat värde	**514**	**375**	**0**	**0**

	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Åldersfördelade kundfordringar				
Ej förfallna kundfordringar	378	243	0	0
Förfallna 0 - 30 dagar	72	126	0	0
Förfallna 31 - 90 dagar	42	1	0	0
Förfallna 91 - 180 dagar	14	3	0	0
Förfallna 180 <	10	2	0	0
Summa ej nedskrivna kundfordringar	**516**	**375**	**0**	**0**
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	-2	0	0	0
Summa kundfordringar	**514**	**375**	**0**	**0**

NOT 23: KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Koncern	2020-12-31	2019-12-31
Ingående verkligt värde	778	155
Förvärv	3 006	1 393
Försäljning	-3 349	-787
Värdeförändringar	65	17
Summa	**500**	**778**
Noterade aktier och andelar	363	732
Övriga kortfristiga placeringar som innehas för handel	136	46
Summa	**500**	**778**

	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
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**
2019-12-31			
Ingående verkligt värde	57	0	98
Förvärv	1 182	0	211
Försäljning	-522	0	-265
Värdeförändringar	19	0	-2
Summa	**737**	**0**	**41**

Moderbolaget	2020-12-31	2019-12-31
Ingående verkligt värde	656	57
Förvärv	2 901	1 062
Nedskrivning	-4	0
Försäljning	-3 183	-445
Omklassificeringar	-23	-18
Summa	**347**	**656**
Noterade aktier och andelar	295	656
Övriga kortfristiga placeringar	52	0
Summa	**347**	**656**

NOT 24: LIKVIDA MEDEL

	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Kassa och bank	2 087	764	526	114
Summa	**2 087**	**764**	**526**	**114**

NOT 25: UPPSKJUTEN SKATTESKULD

	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Uppskjuten skatteskuld				
Avseende aktiverade underskottsavdrag	-50	-60	0	0
Avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	890	702	14	14
Avseende långfristiga värdepappersinnehav	648	609	0	0
Avseende finansiella derivat	-12	-13	0	0
Avseende övriga kortfristiga placeringar	35	4	0	0
Avseende obeskattade reserver	15	12	0	0
Avseende övriga poster	3	6	0	0
Summa	**1 529**	**1 260**	**14**	**14**

NOT 26: ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

Koncern	2020-12-31	2019-12-31
Garantikostnader	63	19
Övriga avsättningar	0	1
Summa	**63**	**20**
Ingående saldo	20	26
Nya avsättningar	54	19
Ianspråktaget belopp	-9	-13
Återfört outnyttjat belopp	-2	-12
Summa	**63**	**20**

NOT 27: RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncern	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	2 626	2 341
Leasingskulder	16	30
Obligationslån	3 384	2 000
Övriga räntebärande skulder	225	192
	6 251	**4 563**
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	4 478	4 906
Leasingskulder	16	17
	4 494	**4 923**
Summa	**10 745**	**9 485**
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	1 836	2 304
Övriga räntebärande skulder	225	192
Summa	**2 061**	**2 496**

I koncernen finns outnyttjad checkräkningskredit om 250 mkr.

NOT 28: LÅNGFRISTIGA SKULDER FÖRDELADE PÅ FÖRFALLOTIDPUNKTER

Moderbolag	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	4 328	2 002
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	679	1 514
Summa	**5 007**	**3 516**

NOT 29: FINANSIELLA RISKER OCH FINANSPOLICY

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. Bolaget utsätts framför allt för likviditetsrisk, finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats och beslutats av styrelsen. Finanspolicyn bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten.

LIKVIDITETS- OCH FINANSIERINGSRISK

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. I samband med kvartalsrapportering upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras i aggregerad form. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital.

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader. För att hantera den risken finns i finanspolicyn regler beträffande spridningen av kapitalbindning för kreditstocken samt storleken på outnyttjade låneramar och placeringar.

RÄNTERISK

Ränterisk kan dels bestå av förändring i verkligt värde till följd av förändringar i räntor eller aktiekurser – prisrisk, dels förändringar i kassaflöde – kassaflödesrisk. Räntebindningstiden är en viktig faktor som påverkar ränterisken. Långa räntebindningar innebär högre prisrisk och korta räntebindningstider innebär högre kassaflödesrisk.

En förändring av marknadsräntan med 1 procent motsvarar en resultatpåverkan med cirka 101 mkr (91) för den genomsnittliga låneportföljen under året. Den vägda genomsnittliga effektiva räntesatsen på lån under året var 2,9 procent (2,0).

En prisförändring på långfristiga värdepapper och kortfristiga placeringar med 1 procent motsvarar en resultatpåverkan med ca 137 mkr beräknat på innehaven och marknadsvärden per 31 december 2020.

KREDITRISKER

Med kreditrisk menas risken att en motpart eller emittent inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot Bolaget. Bolaget är exponerat för kreditrisk i den mån överskottslikviditet ska placeras och genom sitt innehav av derivatinstrument i form av räntetak och ränteswappar. I syfte att begränsa kreditrisken vid placeringar innehåller finanspolicyn ett särskilt motpartsreglemente där maximal kreditexponering för olika motparter anges. Maximal kreditrisk uppgår till 18 334 mkr (17 343).

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 2020 uppfyller koncernen samtliga mål och krav samt även vid undertecknande av årsredovisning.

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

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
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**
2019			
Tillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13 564	0	0
Långfristiga fordringar	0	1 058	0
Kundfordringar	0	375	0
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	0	131	0
Övriga fordringar	0	674	0
Kortfristiga placeringar som innehas för handel	778	0	0
Likvida medel	0	764	0
Summa	**14 342**	**3 001**	**0**
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	0	0	4 565
Derivat	60	0	0
Kortfristiga räntebärande skulder	0	0	4 923
Leverantörsskulder	0	0	538
Övriga skulder	0	0	1 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0	179
Summa	**60**	**0**	**11 292**

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

NOT 30: UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncern		Moderbolag	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror	32	30	0	0
Upplupna fastighetskostnader	8	9	1	1
Upplupna kostnader byggprojekt	16	26	0	0
Upplupna personalkostnader	94	73	1	0
Upplupna räntekostnader	31	31	18	24
Övriga poster	22	10	0	0
Summa	**203**	**179**	**20**	**25**

NOT 31: STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncern		Moderbolag	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	2 742	2 225	16	16
Företagsinteckningar	32	56	0	0
Pantsatta aktier och andelar i andra företag	17 457	15 935	7 720	5 695
Pantsatta aktier i koncernföretag	3 371	1 608	408	331
Pantsatta aktier i intresseföretag	2 345	2 485	814	319
Pantsatta lager värdepapper	0	109	0	0
Pantsatta kortfristiga placeringar	454	80	267	26
Pantsatta bankmedel	624	30	380	6
Summa	**27 025**	**22 529**	**9 605**	**6 394**

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

NOT 32: EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	Koncern		Moderbolag	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ansvar för kommanditbolagets skulder	0	0	4	3
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	118	598	1 880	383
Övriga poster	421	90	0	0
Summa	**539**	**688**	**1 884**	**386**

NOT 33: RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Moderbolag	**2020**	**2019**
Utdelning på andelar i intresseföretag	56	58
Summa	**56**	**58**

NOT 34: BOKSLUTSDISPOSITIONER

Moderbolag	2020	2019
Avsättning till periodiseringsfond	0	-29
Återförd periodiseringsfond	3	0
Erhållna koncernbidrag	61	23
Lämnade koncernbidrag	-44	-168
Summa	**20**	**-174**

NOT 35: BYGGNADER OCH MARK

Moderbolag	2020	2019
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	11	11
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**11**	**11**
Ingående avskrivningar enligt plan	-3	-3
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-3**	**-3**
Ingående uppskrivningar	1	1
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**1**	**1**
Utgående redovisat värde byggnader	**9**	**9**
Utgående redovisat värde byggnader och mark	**9**	**9**

NOT 36: ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolag	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	811	854
Förvärv	32	12
Resultatandel i handels- och kommanditbolag	6	6
Insättning/uttag i kommanditbolag	-8	0
Försäljningar/Avyttringar	0	-61
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**842**	**811**
Ingående uppskrivningar	56	56
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**56**	**56**
Ingående nedskrivningar	-257	-257
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-257**	**-257**
Utgående redovisat värde	**641**	**610**

Företagets namn	Organisations-nummer	Säte	Kapitalandel (%)[1]	Redovisat värde
AB Stockholm Sjöbotten 1	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 1	559090-2216	Stockholm	100,0 %	23
M2 Gruppen Kista AB	559042-7299	Stockholm	100,0 %	15
M2 Förvaltning AB	556558-9685	Stockholm	100,0 %	4
M2 Gruppen Fastigheter AB	556948-4420	Stockholm	100,0 %	0
M2 Commercial AB	556948-4412	Stockholm	100,0 %	-
M2 Gruppen i Gävle AB	556710-5910	Stockholm	100,0 %	127
M2 Gruppen i Stockholm AB	556367-0057	Stockholm	100,0 %	47
M2 Gruppen i Södertälje Hold. AB	556717-0054	Stockholm	100,0 %	57
M2 Gävle Centrum AB	556578-7008	Stockholm	100,0 %	32
Brighthome Sweden AB	556611-9177	Stockholm	100,0 %	-
M2 Gruppen Brödtorget KB	916585-7682	Stockholm	100,0 %	-
M2 Gruppen Gävle Norr KB	969668-4787	Stockholm	100,0 %	-
M2 Holding AB	556878-5520	Stockholm	100,0 %	2
Wästbygg Gruppen AB (publ)	556878-5538	Göteborg	60,1 %	-
Wästbygg Entreprenad AB	556083-0829	Göteborg	100,0 %	-
Inwita Fastigheter AB	559236-1058	Göteborg	100,0%	-
Inwita Häggen 1 AB 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 %	-
Logistic Contractor AS	915 448 879	Norge	100,0 %	-
Logistic Contractor Danmark A/S	36 940 255	Danmark	100,0 %	-
Logistic Contractor Finland Oy	3087265-1	Finland	100,0 %	-
Wästbygg AB	556943-4847	Göteborg	100,0 %	-
Wästbygg Projektutveckling AB	556943-4870	Stockholm	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 AB	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 %	-
Compluvium Två AB	556661-3427	Jönköping	100,0 %	-
At Home Fastigheter i Jönköping AB	556638-6305	Jönköping	100,0 %	-
Fastighetsbolaget Älvringen AB	556819-2966	Jönköping	100,0 %	-
M2 Filmstaden AB	556773-7506	Jönköping	100,0 %	-
Jönköping Arkadien 4 KB	969666-0779	Jönköping	100,0 %	-
KB Härolden 5 i Jönköping	969660-3407	Jönköping	100,0 %	-
Locellus i Tranås AB	556559-3372	Jönköping	100,0 %	-
Arnhult Invest AB	556693-5002	Jönköping	100,0 %	-
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 %	-
Dalbo Centrum i Växjö AB	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 %	31
Suburban Properties Stockholm AB	556983-7494	Stockholm	88,0 %	21
				641

[1] Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

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

NOT 37: ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Moderbolag	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	911	226
Tillkommande poster	81	686
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**993**	**911**
Ingående nedskrivningar	-1	-1
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-1**	**-1**
Utgående redovisat värde	**992**	**910**

NOT 38: OBESKATTADE RESERVER

Moderbolag	2020-12-31	2019-12-31
Periodiseringsfond RÅ 2019	25	29
Summa	**25**	**29**

NOT 39: FINANSIELLA SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Långfristiga räntebärande skulder				
Ingående redovisat värde	4 565	2 693	3 166	1 709
Kassaflödespåverkande förändringar	1 225	3 614	1 127	2 756
Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:				
Omklassificeringar	464	-2 476	168	-1 299
Förvärv av Arnia	-	734	0	0
Utgående redovisat värde långfristiga räntebärande skulder	**6 254**	**4 565**	**4 461**	**3 166**
Derivat				
Ingående redovisat värde	60	0	0	0
Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:				
Förvärv av Arnia	0	60	0	0
Värdeförändringar	-9	0	0	0
Utgående redovisat värde derivat	**51**	**60**	**0**	**0**
Kortfristiga räntebärande skulder				
Ingående redovisat värde	4 923	2 155	2 343	1 044
Kassaflödespåverkande förändringar	950	-	950	-
Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:				
Omklassificeringar	-1 379	2 626	0	1 299
Förvärv av Arnia	0	146	0	0
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	0	-4	0	0
Utgående redovisat värde kortfristiga räntebärande skulder	**4 494**	**4 923**	**3 293**	**2 343**

NOT 40: NÄRSTÅENDE

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

M2 Asset Management AB:s (publ) enda ägare är Rutger Arnhult som tillika fram till 25 mars 2021 var styrelseledamot i Corem och styrelseledamot och VD i Klövern i vilka bolag koncernen har betydande aktieinnehav. Corem och Klövern ingår i gruppen av närstående företag men är inte koncernföretag sammanhängande med M2.

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

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE PARTER 2020:

Motpart	Intäkter	Inköp	Fordringar	Skulder
Corem	202	0	0	0
Klövern	8	2	0	0

NOT 41: HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

- Fullföljandet av budpliktsbudet som lämnades till Corems aktieägare var bland annat villkorat av att M2 skulle erhålla erforderligt myndighets- och regulatoriskt tillstånd, godkännanden, beslut eller liknande, inklusive från Konkurrensverket, på acceptabla villkor. Med anledning av detta anmälde M2 den 21 december till Konkurrensverket att M2 skulle kunna komma att förvärva ensam kontroll över Corem. Konkurrensverket meddelade den 15 januari 2021 sitt beslut att lämna förvärvet utan åtgärd.

- Den 26 januari 2021 godkändes och registrerades erbjudandehandlingen avseende erbjudandet till Corems aktieägare av Finansinspektionen. Acceptperioden för Erbjudandet inleddes den 27 januari 2021 och avslutas den 24 februari 2021. Den 22 februari 2021 offentliggjorde M2 ett tillägg till Erbjudandehandlingen ("Tilläggshandlingen"). Till följd av offentliggörandet av Tilläggshandlingen erbjöds samtliga aktieägare som redan hade accepterat Erbjudandet att återkalla avgiven accept senast den 1 mars 2021. Det slutliga utfallet visade att aktieägare till 785 119 stamaktier av serie A, 1 557 123 stamaktier av serie B samt 692 183 preferensaktier i Corem hade accepterat Erbjudandet. M2:s aktieinnehav i Corem ökade därmed till cirka 47,2 procent av det totala kapitalet i Corem och cirka 49,1 procent av det totala antalet röster i Corem. M2:s ägarandel uppgår därmed till cirka 53,8 procent av antalet utestående röster i Corem. M2 har inte förvärvat några aktier i Corem (eller andra finansiella instrument som ger finansiell exponering mot aktier i Corem) utanför Erbjudandet.

- Den 25 mars 2021 lämnade Rutger Arnhult, M2s ordförande, Corems och Klöverns respektive styrelser och tillträdde som ordförande i Castellum.

- Den 29 mars 2021 lämnade Corem ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Klövern att förvärva samtliga utestående aktier mot vederlag i form av nyemitterade aktier i Corem. Förutsatt att uppköpserbjudandet fullföljs kommer M2s innehav av aktier i Corem uppgå till 28,5 procent av det utestående kapitalet och 29,0 procent av de utestående rösterna. M2 har meddelat att man kommer att acceptera det lagda budet.

- I april 2021 meddelade M2 att bolaget förvärvat 99 ägarlägenheter belägna i Frederiksstaden, inom triangeln mellan Amalienborg, Kongens Have och Kongens Nytorv – det mest exklusiva och attraktiva bostadsområdet i hela Köpenhamn. Den totala uthyrbara arean uppgår till 8 200 kvm, fördelad på två intilliggande byggnader med 9 våningar samt 56 parkeringsplatser.

- Under första kvartalet 2021 har M2 ökat sitt ägande i Castellum och per 31 mars 2021 uppgår ägarandelen till drygt 21 procent, varför innehavet kommer att redovisas som intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden i M2s kvartalsrapport för första kvartalet 2021.

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	1 479 817 990
Årets resultat	141 094 774
	1 620 912 764
Styrelsen föreslår att:	
- till aktieägaren utdelas, 500 SEK per aktie	50 000 000
- i ny räkning balanseras	1 570 912 764
	1 620 912 764

UNDERSKRIFTER

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar 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 2021

Rutger Arnhult
Ordförande

Johan Sjö
Styrelseledamot

Patrik Tillman
Styrelseledamot

Mia Arnhult
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2021
Grant Thornton Sweden AB

Markus Lilldalen
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för M2 Asset Management AB (publ) för år 2020 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 33-35. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 28-74 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2020 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 2020 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 33-35. 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 47-48 samt till viktiga uppskattningar och bedömningar på sida 52 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 2020 till 6 447 Mkr och årets värdeförändringar till 755 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 49, till kritiska bedömningar och uppskattningar på sidan 52 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 1-26 och 78. 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 2020 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 33-35 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen. Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

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

Grant Thornton Sweden AB, Box 7623, 103 94 Stockholm, utsågs till revisor i M2 Asset Management AB (publ) på bolagsstämman 2020-05-14. Grant Thornton Sweden AB eller revisorer verksamma vid Grant Thornton Sweden AB har varit bolagets revisor sedan 2002-01-17.

Stockholm den 29 april 2021
Grant Thornton Sweden AB

Markus Lilldalen
Auktoriserad revisor

BOLAGSLEDNING

Mia Arnhult

Vd
Se mer info nedan.

Henrik Zetterström

Ekonomichef
Född 1971
Anställd sedan 2015
Utbildning: Civilekonom

Tidigare anställning:
Ekonomichef BIG BAG
2013-2015

Auktoriserad revisor
KPMG 1996–2013

Håkan Jansson

Fastighetschef
Född 1973
Anställd sedan 2018
Utbildning: Ingenjör

Tidigare anställning:
Projektchef Klövern 2011–2018

Project manager
TK Development 2005–2011

Teknisk chef Netto 2004–2005

STYRELSE

Rutger Arnhult

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

Tidigare befattningar:
Omfattande erfarenhet och expertis inom fastighets-branschen. Tidigare verkställande direktör och styrelseledamot i Klövern AB (publ) samt styrelseledamot i Corem AB (publ).

Styrelseuppdrag:
Styrelseordförande 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, Addtech AB, Momentum Group AB, OptiGroup AB och Prosero Security Group AB. Styrelseledamot i Camfil AB.

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

M2 | asset management

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