20230718001407

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Kloster Invest AB
556667-7125

Årsredovisningen omfattar:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Noter	7

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 30 juni 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 30 juni 2023

Rutger Arnhult
Styrelseledamot

20231006039 42

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Kloster Invest AB
556667-7125

Årsredovisningen omfattar:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Noter	7

Jag intygar att denna kopia överensstämmer med originalet

Ingrid Nordeman

INGRID NORDEMAN

r1xO6HWhu3-SJZOTH-20n

20231006039 43

Kloster Invest AB
556667-7125

ÅRSREDOVISNING FÖR KLOSTER INVEST AB

Styrelsen för Kloster Invest AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Företaget äger 70% av Kanholmsfjärdens Marina Holding AB. Bolaget äger fastigheten Värmdö Fjällsvik 1:134 och 100% av dotterbolaget Kanholmsfjärdens Marina AB som bedriver varvsverksamhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har sakutdelning av bolagets aktier i Klara Bo och Haypp genomförts.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Ägarförhållanden

Kloster Invest AB, org nr 556667-7125, med säte i Stockholm ägs till 50 % av
M2 Asset Management AB (publ), org nr 556559-3349, med säte i Stockholm, och till 50 % av
Kattvik Financial Services AB, org nr 556607-4737, med säte i Stocksund.

Moderbolag i den minsta koncernen som Kloster Invest AB är dotterbolag till och där koncernredovisning är upprättad är M2 Asset Management AB (publ), org nr 556559-3349, med säte i Stockholm.

Det har inte skett några ägarförändringar under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt tkr

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	-	-	-	737
Resultat e. finansiella poster	1 595	161 870	-68	21 290
Eget kapital	16 518	162 852	25 337	24 620
Balansomslutning	18 597	165 236	27 365	45 110

r1xO6HWhu3-SJZOTH-2On

20231006039444

Kloster Invest AB
556667-7125

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	13 732 136
årets vinst	1 786 242
	15 518 378

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

till aktieägarna utdela	5 000 000
i ny räkning balanseras	10 518 378
	15 518 378

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § Aktiebolagslagen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 66 procent vilket är betryggande mot bakgrund av att verksamheten sedan utgången av räkenskapsåret bedrivits med lönsamhet. Styrelsen bedömer att bolagets likviditet kan upprätthållas på en betryggande nivå. Med beaktande av relationen mellan bolagets tillgångar, skulder och eget kapital samt med hänsyn till resultatprognoser och investeringsbehov per denna dag anser vi således att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet. Den föreslagna utdelningen är även försvarlig med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelningen påverkar inte bolagets förmåga att fullgöra sina kort och långfristiga förpliktelser eller genomföra nödvändiga investeringar. Styrelsens uppfattning är vidare att bolagets ekonomiska ställning med beaktande av den föreslagna utdelningen är betryggande för fordringsägarna. Styrelsen kan inte heller finna andra omständigheter som föranleder att utdelning inte bör ske enligt styrelsens förslag.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. Alla belopp uttrycks i tkr där ej annat anges.

r1xO6HWhu3-SJZOTH-2On

20231006039345

Kloster Invest AB
556667-7125

RESULTATRÄKNING **Belopp i tkr**	**Not**	**2022-01-01** **2022-12-31**	**2021-01-01** **2021-12-31**
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		-	-
Summa rörelsens intäkter		**0**	**0**
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	3, 4	-631	-72
Summa rörelsens kostnader		**-631**	**-72**
Rörelseresultat		**-631**	**-72**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-	174 215
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	6	2 185	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	61	946
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-20	-13 219
Summa finansiella poster		**2 226**	**161 942**
Resultat efter finansiella poster		**1 595**	**161 870**
Bokslutsdispositioner	9	236	-220
Resultat före skatt		**1 831**	**161 650**
Skatt på årets resultat	10	-45	-136
ÅRETS RESULTAT		**1 786**	**161 514**

r1xO6HWhu3-SJZOTH-2On

20231006039446

Kloster Invest AB
556667-7125

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		**0**	**0**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12, 13	6 475	6 475
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	14, 15	45	45
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	5 918	87 501
Andra långfristiga fordringar	17	1 952	1 952
Summa finansiella anläggningstillgångar		**14 390**	**95 973**
Summa anläggningstillgångar		**14 390**	**95 973**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		-	34
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		-	409
Övriga fordringar		-	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		106	59
Summa kortfristiga fordringar		**106**	**514**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		-	20 575
Summa kortfristiga placeringar		**0**	**20 575**
Kassa och bank		4 101	48 174
Summa omsättningstillgångar		**4 207**	**69 263**
SUMMA TILLGÅNGAR		**18 597**	**165 236**

r1xO6HWhu3-SJZOTH-2On

20231006039447

Kloster Invest AB
556667-7125

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 000	1 000
Summa bundet eget kapital		**1 000**	**1 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		13 732	338
Årets resultat		1 786	161 514
Summa fritt eget kapital		**15 518**	**161 852**
Summa eget kapital		**16 518**	**162 852**
Obeskattade reserver	18	**1 054**	**1 290**
Långfristiga skulder	19		
Övriga långfristiga skulder		-	17
Summa långfristiga skulder		**0**	**17**
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		181	330
Övriga kortfristiga skulder		824	727
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		20	20
Summa kortfristiga skulder		**1 025**	**1 077**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**18 597**	**165 236**

r1xO6HWhu3-SJZOTH-2On

20231006039 48

Kloster Invest AB
556667-7125

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**1 000**	**-**	**338**	**161 514**	**162 852**
Disposition enligt årsstämman			161 514	-161 514	**0**
Utdelning			-148 120		**-148 120**
Årets resultat				1 786	**1 786**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**1 000**	**0**	**13 732**	**1 786**	**16 518**

r1xO6HWhu3-SJZOTN-2On

20231006039 49

Kloster Invest AB
556667-7125

NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

I enlighet med undantaget i Årsredovisningslagen 7 kap 2 § omfattar inte årsredovisningen någon koncernredovisning.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder är redovisade till anskaffningsvärde.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta.

Intäkter

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer att tillfalla bolaget och då intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

Personal

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar, varför personalkostnader saknas.

r1xO6HWhu3-SJZOTH-20n

20231006039S0

Kloster Invest AB
556667-7125

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter 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. Hit hör 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. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier mm

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångarnas/ komponenternas restvärde. Byggnaden har delats upp på nedanstående komponenter med respektive avskrivningstider.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella anläggningstillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader:	
Inventarier, verktyg och installationer	3-5 år

Skillnaden mellan avskrivningar enligt plan och skattemässiga avskrivningar avseende inventarier och byggnadsinventarier är redovisade som bokslutsdisposition.

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.

r1xO6HWhu3-SJZOTH-2On

20231006039S1

Kloster Invest AB
556667-7125

Andelar i koncernföretag

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

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för intresseföretag och gemensamt styrda företag ingår som en del i anskaffningsvärdet. Det redovisade värdet för andelarna prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Leasade tillgångar

I bolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej fordras.

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärde.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

r1xO6HWhu3-SJZOTH-2On

20231006003952

Kloster Invest AB
556667-7125

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med K3 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.

De bedömningar som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas nedan:

Nedskrivningsprövning av aktier och andelar:

Företaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för sina andelar. Ingen nedskrivning har skett.

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Administrationskostnader	-575	-72
Fastighetsskatt	-56	-
Summa	**-631**	**-72**

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisor

	2022	2021
Grant Thornton Sweden AB		
revisionsuppdrag	41	38
Summa	**41**	**38**

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Resultat vid avyttring av andelar i koncernföretag	-	174 215
Summa	**0**	**174 215**

r1xO6HWhu3-SJZOTH-2On

20231006039S3

Kloster Invest AB
556667-7125

Not 6 Resultat från övriga fordringar som är anläggningstillgångar

	2022	2021
Återföring av nedskrivning av andelar i och långfristiga fordringar hos andra företag	2 185	-
Summa	**2 185**	**0**

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter, koncernföretag	-	23
Ränteintäkter, övriga	61	923
Summa	**61**	**946**

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader, koncernföretag	-	-
Räntekostnader, övriga	-3	-
Nedskrivningar	-	-13 219
Övriga finansiella kostnader	-17	-
Summa	**-20**	**-13 219**

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Förändring av periodiseringsfond	236	-220
Summa	**236**	**-220**

Not 10 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt - skatt på årets resultat	-45	-136
Summa	**-45**	**-136**

Not 11 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	15	15
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**15**	**15**
Ingående avskrivningar enligt plan	-15	-15
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-15**	**-15**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

r1xO6HWhu3-SJZOTH-20n

20231006039S4

Kloster Invest AB
556667-7125

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6 475	11 413
Försäljningar	-	-4 938
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**6 475**	**6 475**
Utgående redovisat värde	**6 475**	**6 475**

Not 13 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Namn	Antal andelar	Andel i procent *	Redovisat värde
Kanholmsfjärdens Marina Holding AB	700	70,0%	6 475
			6 475

* Avser både kapital- och ägarandel.

Namn	Org. nummer	Säte
Kanholmsfjärdens Marina Holding AB	556658-0956	Stockholm

Not 14 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	45	45
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**45**	**45**
Utgående redovisat värde	**45**	**45**

Not 15 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Namn	Andel i procent *	Redovisat värde
BD Global Community AB	45,0%	45
		45

* Avser både kapital- och ägarandel.

Namn	Org. nummer	Säte
BD Global Community AB	556611-0200	Stockholm

r1:O6HWhu3-SJZ0TH-20n

20231006039S3

Kloster Invest AB
556667-7125

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	87 501	501
Tillkommande poster	-	87 000
Avgående poster	-81 583	-
Utgående redovisat värde	**5 918**	**87 501**

Not 17 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	1 952	1 952
Utgående redovisat värde	**1 952**	**1 952**

Not 18 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond beskattningsåret 2017	-	236
Periodiseringsfond beskattningsåret 2018	307	307
Periodiseringsfond beskattningsåret 2019	177	177
Periodiseringsfond beskattningsåret 2020	48	48
Periodiseringsfond beskattningsåret 2021	522	522
Summa	**1 054**	**1 290**

r1xO6HWhu3-SJZOTH-2On

20231006035S6

Kloster Invest AB
556667-7125

Not 19 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	-	17
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
Summa	**0**	**17**

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Rutger Arnhult
Styrelseordförande

Patrik Tillman
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Grant Thornton Sweden AB

Christian Törnquist
Auktoriserad revisor

r1xO6HWhu3-SJZ0TH-2On

20231006039S7



COMPLETED BY ALL:
30.06.2023 13:43

SENT BY OWNER:
David Ahlin • 30.06.2023 09:35

DOCUMENT ID:
SJZOTH-2On

ENVELOPE ID:
r1xO6HWhu3-SJZOTH-2On

Document history

DOCUMENT NAME:
ÅR Kloster Invest AB 2022.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Jarl Rutger Arnhult	Signed	30.06.2023 10:02	eID	Swedish BankID (DOB: 1967/05/08)
rutger.arnhult@m2am.se	Authenticated	30.06.2023 10:01	Low	IP: 155.4.184.174
2. PATRIK TILLMAN	Signed	30.06.2023 13:30	eID	Swedish BankID (DOB: 1965/05/25)
patrik.tillman@lennerpartners.com	Authenticated	30.06.2023 09:48	Low	IP: 217.213.121.196
3. Christian Törnquist	Signed	30.06.2023 13:43	eID	Swedish BankID (DOB: 1989/12/21)
christian.tornquist@se.gt.com	Authenticated	30.06.2023 13:41	Low	IP: 79.136.123.50

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant | eIDAS standard | PAdES sealed

20231006003958

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kloster Invest AB

Org.nr. 556667 - 7125

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kloster Invest AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kloster Invest ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Kloster Invest AB 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen 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.

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, 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste

SkxoANx2u3-SJK2RExh02

20231006039S9

också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Kloster Invest AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Kloster Invest AB 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 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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.

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 i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, enligt datum som framgår av elektronisk signering.
Grant Thornton Sweden AB

Christian Törnquist
Auktoriserad revisor

SkxoANx2u3-SJX2RExhO2



20231006039 60

COMPLETED BY ALL:
30.06.2023 13:40

SENT BY OWNER:
David Ahlin • 30.06.2023 08:23

DOCUMENT ID:
SJX2RExhO2

ENVELOPE ID:
SkxoANx2u3-SJX2RExhO2

Document history

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Kloster Invest AB 2022-12-31.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Christian Törnquist	**Signed**	**30.06.2023 13:40**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1989/12/21)**
christian.tornquist@se.gt.com	Authenticated	30.06.2023 13:40	High	Swedish BankID (SSN: 198912211995)

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant
eIDAS standard
PAdES sealed

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-
REDOVISNING 2022

M2 | asset management

2022

M2 | asset management



INNEHÅLL

VERKSAMHETSÖVERSIKT

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

DIREKTÄGDA FASTIGHETER 8
MARKNADSOMRÅDEN 10
FASTIGHETSFÖRTECKNING 14

STRATEGISKA FASTIGHETSINVESTERINGAR **15**
COREM PROPERTY GROUP 16

ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING **17**
WÄSTBYGG 18

ÖVRIGA INVESTERINGAR **19**

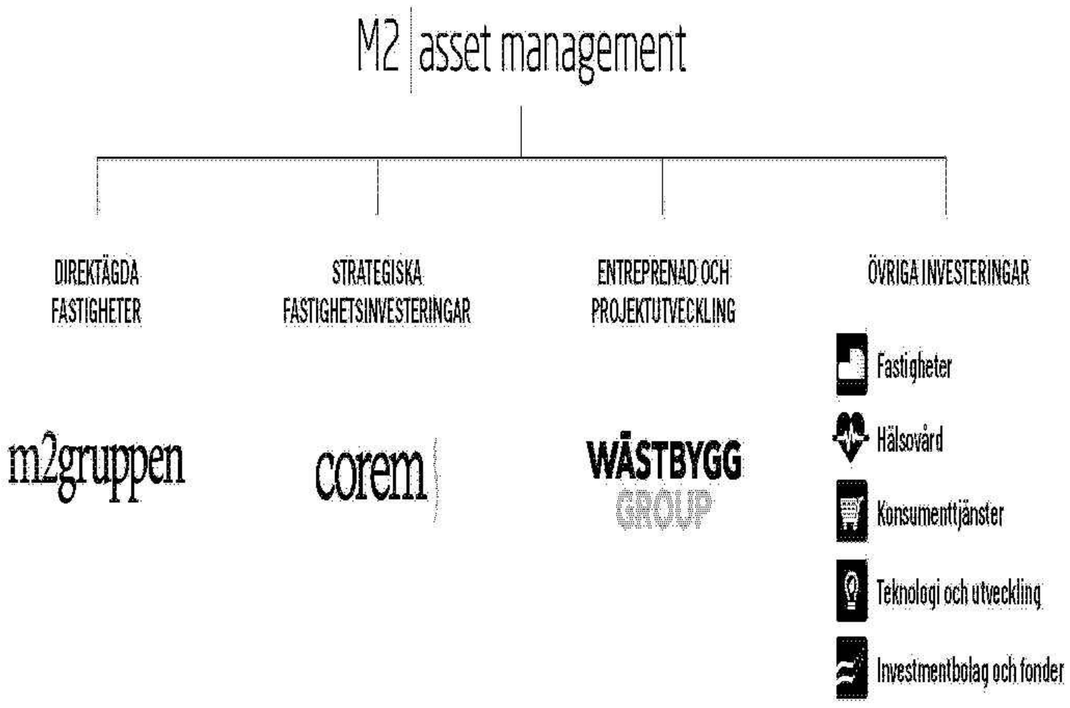
HÅLLBARHETSREDOVISNING **23**

FINANSIELLA RAPPORTER 2022 **41**
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 42
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 45
KONCERNEN 48
MODERBOLAGET 53
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR 58
UNDERSKRIFTER 89
REVISIONSBERÄTTELSE 90
DEFINITIONER NYCKELTAL 93
LEDNING OCH STYRELSE 94

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2022

DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT

M2 Asset Management AB (publ) (M2) bildades 1998. M2s affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom långsiktiga investeringar. Verksamheten i M2 består av direktägda fastigheter, strategiska fastighetsinvesteringar, entreprenad och projektutveckling samt övriga investeringar. Bolagets övriga investeringar sker både i och utanför fastighetssektorn enligt beskrivning nedan.



DIREKTÄGDA FASTIGHETER

M2 har ett direktägt fastighetsinnehav under varumärket M2 Gruppen. M2 Gruppens fastighetsbestånd består huvudsakligen av handels- och kontorsfastigheter samt bostäder. M2 Gruppen verkar framför allt i Stockholm, Jönköping, Växjö och Gävle.

STRATEGISKA FASTIGHETSINVESTERINGAR

M2s investeringar i fastigheter består, förutom av dess direktägda fastigheter, också av ägande i noterade fastighetsbolag. Av dessa betraktar vi Corem Property Group AB (publ) ("Corem") som en investering av mer strategisk karaktär.

ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING

Intressebolaget Wästbygg Gruppen AB (publ) bedriver entreprenad- och projektutvecklingsverksamhet inom segmenten bostäder, kommersiella fastigheter samt logistik och industri.

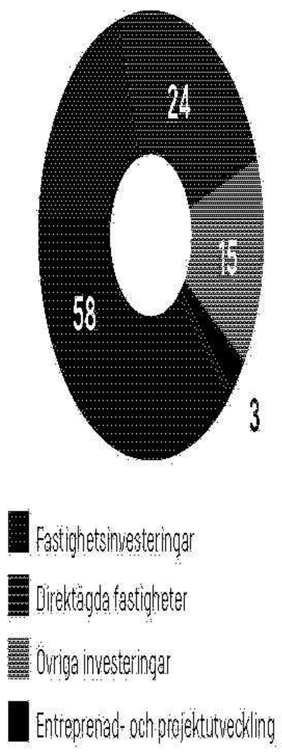
ÖVRIGA INVESTERINGAR

M2 har en portfölj av noterade och onoterade värdepapper, huvudsakligen svenska bolag, främst inom fastigheter men även inom hälsovård, teknologi och konsumenttjänster. I vissa fall är vi engagerade i styrelsen och/eller valberedningen i dessa bolag eller på annat sätt aktiva ägare, bland annat i Footway och Devyser.

TILLGÅNGAR PER SEGMENT

Ur ett segmentsredovisningsperspektiv redovisas Corem bland fastighetsinvesteringar.

TILLGÅNGAR PER SEGMENT (%)



M2 | asset management

ÅRET I KORTHET



STABIL UTVECKLING INOM M2 GRUPPEN

Underliggande utveckling i den direktägda fastighetsverksamheten, som bär namnet M2 Gruppen, var stabil. Flera större projekt färdigställdes mot slutet av året, vilket ger ökade hyresintäkter för kommande år. Bortsett från vissa projektfastigheter som befinner sig i en utvecklingsfas, var uthyrningsgraden fortsatt mycket hög i det ordinarie förvaltningsbeståndet. En mindre fastighet, Vårdkasen 7 i Jönköping, adderades till beståndet under året. Totalt ökade hyresintäkterna till 381 mkr (377), och driftöverskottet ökade till 233 mkr (218).

FRAMGÅNGSRIKA AVYTTRINGAR HOS COREM PROPERTY GROUP

Verksamheten i Corem Property Group har fortsatt utvecklas väl under året och förvaltningsresultatet uppgick till hela 1 675 mkr. För att hantera den utmanande situationen på kapitalmarknaden har Corem framgångsrikt avyttrat en betydande andel av sina tillgångar under året.

-11 093 mkr
PERIODENS TOTALRESULTAT

27 243 mkr
BALANS-OMSLUTNING

381 mkr
HYRESINTÄKTER

714 mkr
LIKVIDA MEDEL

6 675 mkr
FASTIGHETSVÄRDE DIREKTÄGDA FASTIGHETER

-9 864 mkr
RESULTATANDELAR FRÅN INTRESSE-FÖRETAG

14 053 mkr
EGET KAPITAL

51,6 procent
SOLIDITET

WÄSTBYGG MED STABIL ORDERSTOCK OCH STÄRKT KASSA

Wästbygg hade vissa utmaningar under året, inte minst prisökningar i projekten samt svårigheter kopplat till några av bolagets underleverantörer. Efter att ha överlämnat ett antal egenutvecklade projekt har bolaget dock en stärkt kassa och balansräkning. M2 Asset Management avyttrade strax före årsskiftet en mindre post i dotterbolaget Wästbygg för att komma ner till en ägarandel under 50 %, där Wästbygg inte längre konsolideras som ett dotterbolag utan betraktas som intressebolag.

CASTELLUM EN FINANSIELL PLACERING

M2 Asset Management valde att till en betydande del stänga sin position i Castellum i början på oktober. Likviden användes till stor del för återbetalning av tillhörande aktiebelåning. De aktier i Castellum som bolaget fortfarande äger betraktas numera i sin helhet som en finansiell placering.

ÖVRIGA INVESTERINGAR UNDER ÅRET

M2 har gått in som investerare i fastighetsutvecklaren OOF.

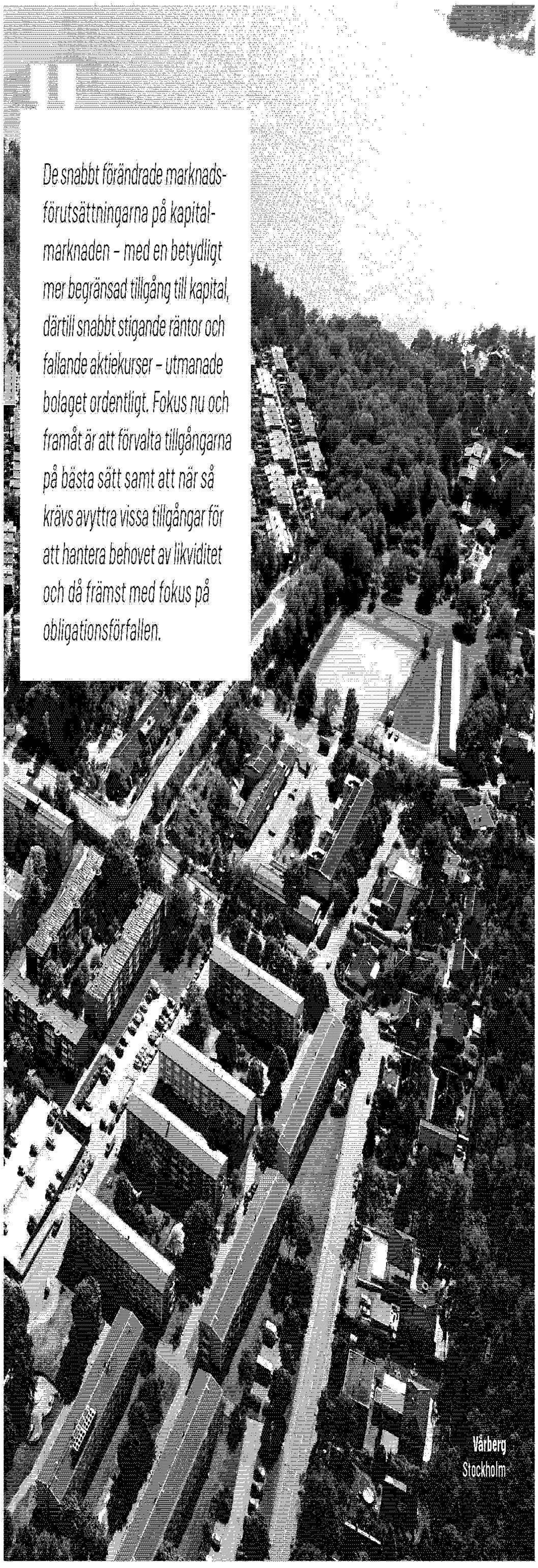
LEDNINGSFÖRÄNDRINGAR

Mia Arnhult valde att frånträda sin roll som VD för M2 och Anders Gustafson utsågs som tillförordnad VD för M2 med tillträde 14 november 2022. Den 16 januari 2023 utsågs Jakob Mörndal till ordinarie VD för M2. Andreas Lindenhierta, senast CFO för Byggvesta AB, tillträdde som CFO för M2 den 24 oktober 2022.

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2022

M2 | asset management

De snabbt förändrade marknadsförutsättningarna på kapitalmarknaden – med en betydligt mer begränsad tillgång till kapital, därtill snabbt stigande räntor och fallande aktiekurser – utmanade bolaget ordentligt. Fokus nu och framåt är att förvalta tillgångarna på bästa sätt samt att när så krävs avyttra vissa tillgångar för att hantera behovet av likviditet och då främst med fokus på obligationsförfallen.



VD HAR ORDET

År 2022 bjöd på det mesta. Året började med fortsatt låga räntor, god tillgång till kapital och ett fokus på att expandera verksamheten inom M2 Asset Management AB. Ett krigsutbrott i vår närhet ändrade tongångarna och tillgång till kapital försämrades under årets andra kvartal. Under årets andra hälft började räntorna öka snabbt, energipriserna nådde historiskt höga nivåer och börskurserna sjönk betänkligt, inte minst inom fastighetssektorn. Bolagets fokus de kommande 12-18 månaderna blir att konsolidera verksamheten, minska riskerna och successivt betala av skulder.

M2 Asset Management befann sig under 2022 lite grann i epicentrum av den annalkande ekonomiska kris, eller i vart fall den förändrade konjunktur, som vi nu befinner oss i. Det är värt att påminna sig om att förutom Rysslands attack på Ukraina i slutet på februari, var första kvartalet under 2022 relativt starkt. Räntan var fortsatt låg och ända till slutet på april 2022 låg fortsatt svenska Stibor 3 månader på under 0,15%. Ett knappt år senare är samma ränta 3,35%, vilket förstås fått en stor påverkan på ekonomin i stort och i synnerhet på fastighetssektorn.

Den största förändringen för M2 var avyttringen av en stor del av koncernens innehav i Castellum. Resterande del av investeringen betraktas numera i sin helhet som en finansiell placering.

Strax före årsskiftet avyttrades också en mindre post i dotterbolaget Wästbygg, där syftet var att komma ned till en ägarandel under 50 %. M2 behöver därmed inte längre konsolidera Wästbygg, då det framöver betraktas som ett intressebolag. Bedömningen är att det på så sätt möjliggör en bättre analys och större transparens av M2 Asset Managements ekonomiska ställning.

Underliggande utveckling i den direktägda fastighetsverksamheten, som bär namnet M2 Gruppen, var stabil. Flera större projekt färdigställdes mot slutet av året, vilket ger ökade hyresintäkter för kommande år. Bortsett från vissa projektfastigheter som befinner sig i en utvecklingsfas, var uthyrningsgraden fortsatt mycket hög i det ordinarie förvaltningsbeståndet. Höjda räntor har generellt bidragit till att något höjda avkastningskrav i våra värderingar och därmed sänkta fastighetsvärden, vilket primärt fått genomslag under årets andra hälft.

Fokus nu och framåt är att förvalta tillgångarna på bästa sätt samt att när så krävs avyttra vissa tillgångar för att hantera behovet av likviditet och då främst med fokus på obligationsförfallen. Huruvida M2 Asset Management långsiktigt kommer att vara en emittent på obligationsmarknaden återstår att se, vilket till stor del är beroende av de villkor marknaden kommer att erbjuda.

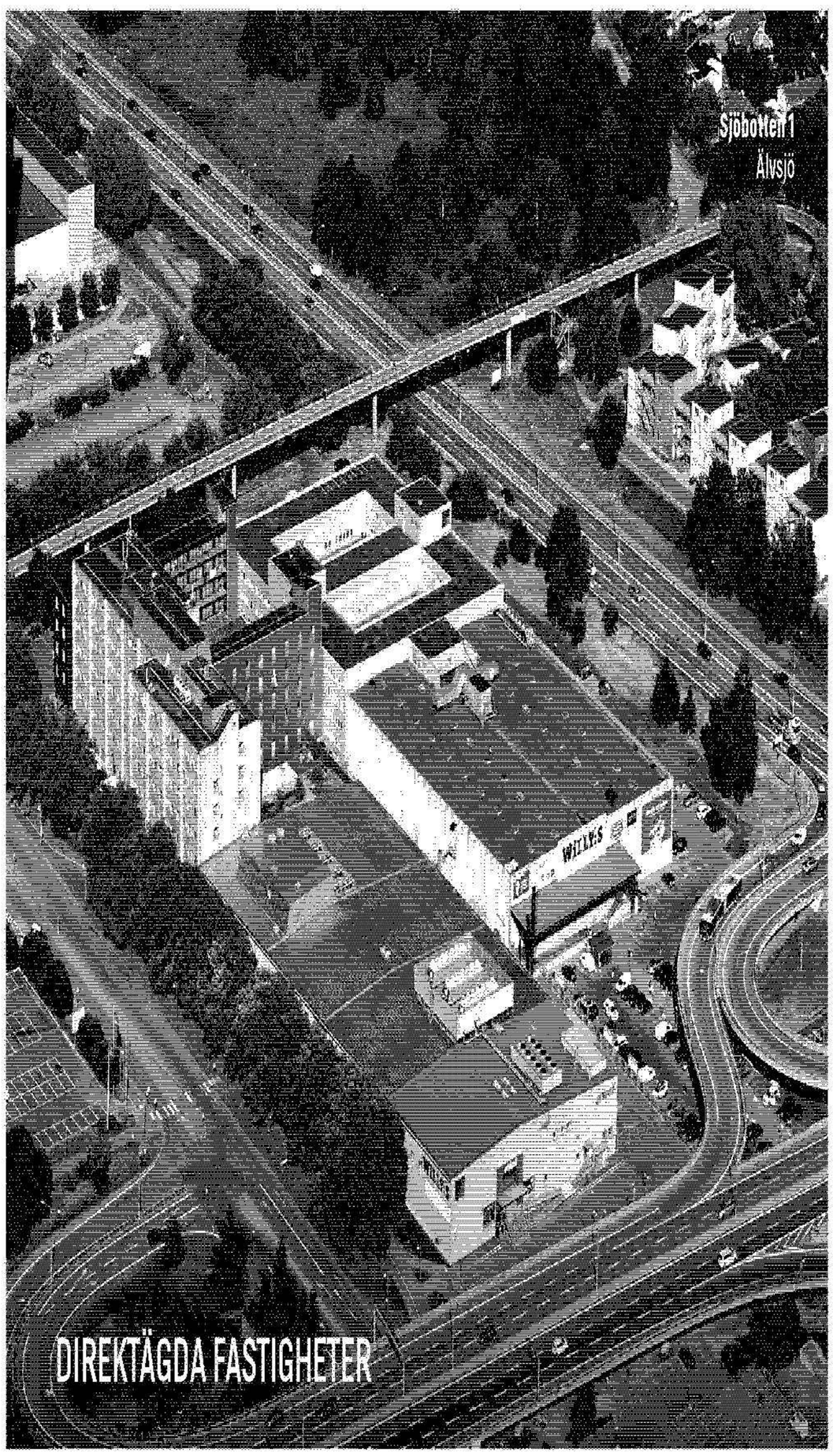
Det råder fortsatt en avvaktande utveckling på kapitalmarknaden. Nya obligationsemissioner lyser med sin frånvaro, men samtidigt är det tydligt att avkastningen man erhåller för att investera i redan emitterade emissioner är lägre än tidigare - vilket implicerar en större tilltro till emittenternas förmåga att återbetala sina lån. Så är fallet även för M2. I takt med att skuld återbetalas generellt i sektorn i kombination med allt fler nyemissioner av stamaktier, kommer även obligationsmarknaden bli mer välfungerande över tid.

Makroutmaningarna gör sig fortsatt påminda och det manar till försiktighet. Inflationstakten i ekonomin är fortsatt problematiskt hög och hushållen börjar bli alltmer ekonomiskt pressade. Kapitalmarknaden och inte minst obligationsmarknaden är fortsatt dåligt fungerande, vilket försvårar många bolags finansiering, något som kommer sätta fortsatt press på många aktörer framöver. I denna miljö väljer vi att konsolidera verksamheten i M2 Asset Management, ta ned risken genom att avyttra vissa tillgångar som inte är prioriterade samt återbetala skuld.

Det direktägda beståndet som bär namnet M2 Gruppen är en välfungerande och stabil fastighetsrörelse som skapar en grundtrygghet i verksamheten. M2 kommer fortsätta att arbeta med långsiktigt värdeskapande genom att aktivt förädla och utveckla fastighetsbestånd. Efterfrågan på bostäder och lokaler inom M2s segment bedöms fortsatt vara god. På motsvarande sätt kommer M2 att fortsätta arbeta aktivt med koncernens strategiska investeringar och övriga investeringar inom värdepappersverksamheten.

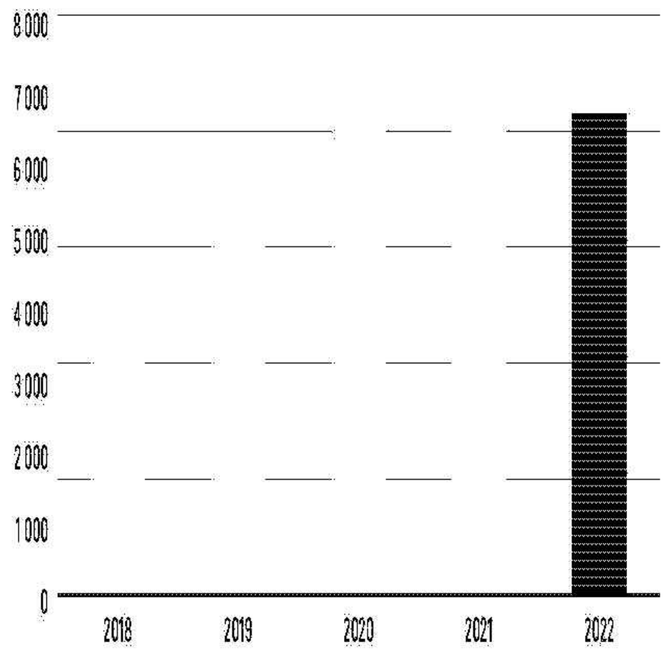
Stockholm 2023-04-26
Jakob Mörndal, VD

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2022

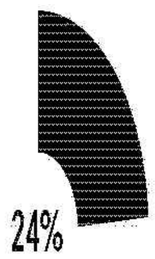


M2s egna fastighetsrörelse drivs under varumärket M2 Gruppen
Per 31 december 2022 består M2s fastighetsbestånd av 67 fastigheter, huvudsakligen bostäder och handels- och kontorsfastigheter, med ett marknadsvärde på 6 675 mkr. Den totala uthyrbara ytan är 339 230 kvm. M2 Gruppen verkar framför allt i Stockholm, Jönköping, Växjö och Gävle.

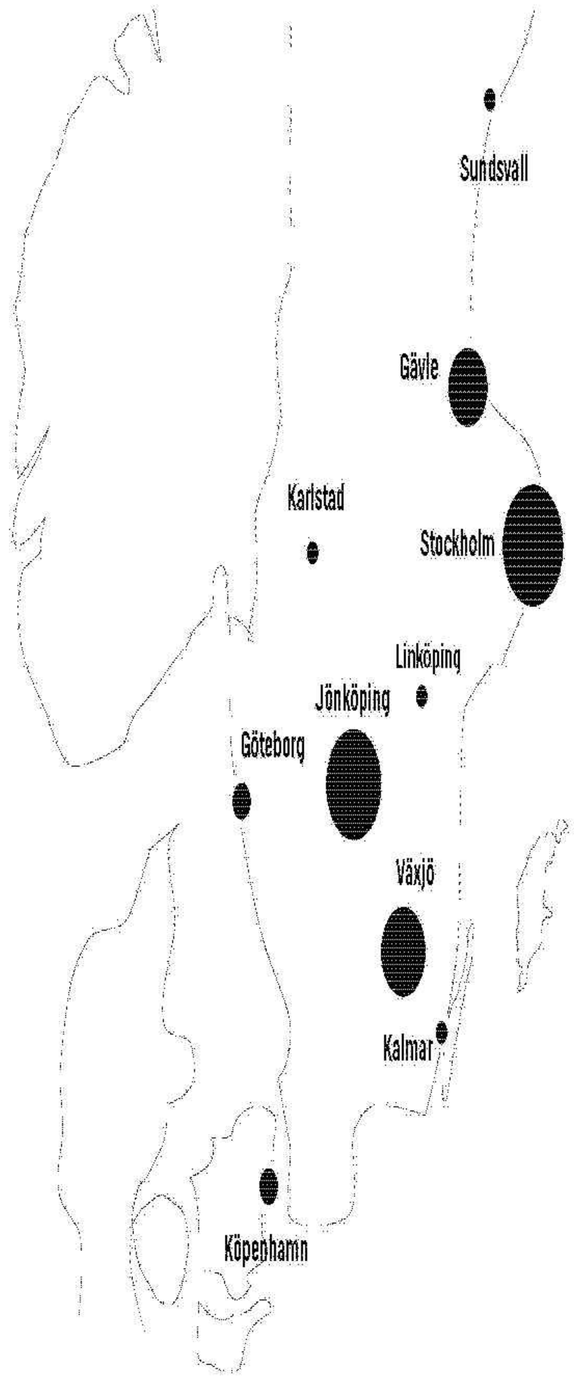
UTVECKLING AV MARKNADSVÄRDE, ÖVER TID



ANDEL AV TOTALA TILLGÅNGAR

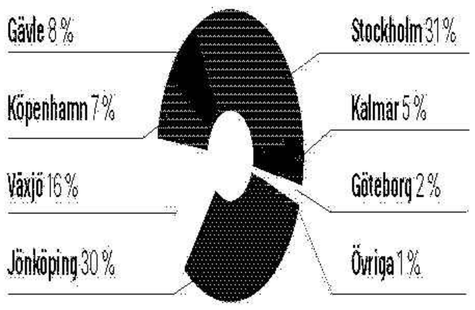


m2gruppen



MARKNADSVÄRDE I PROCENT PER ORT

Total fastighetsvärde **6 675** mkr



KVADRATMETER PER TYP AV YTA

Total yta **339 230** kvm

KOMMERSIELLT	BOSTÄDER
222 803 kvm (66 %)	116 427 kvm (34 %)

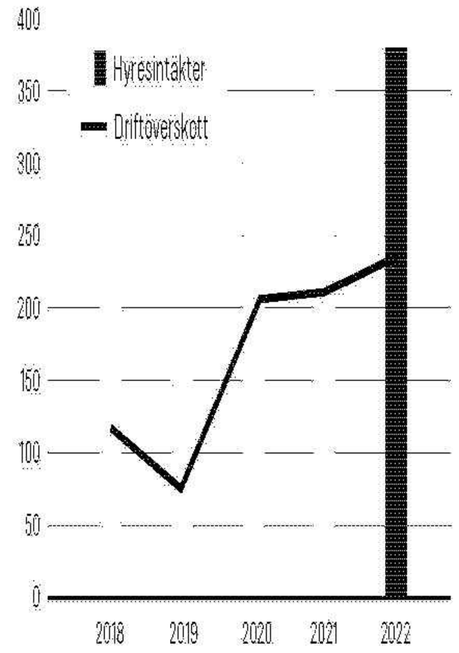
VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

- Under perioden har förvärv gjorts av bostadsfastigheten Vårdkasen 7 i Jönköping. Inom dotterbolaget Kamelia har fastigheten Näringen 1 i Linköping, bestående av mark, samt fastigheten Tornvillan 7 i Sundsvall, som ska utvecklas till ett trygghetsboende om 60 lägenheter, förvärvats.
- På fastigheten Älvringen 6 i Jönköping färdigställdes nybyggnation för restaurangkedjorna KFC och Jureskog. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 670 kvm och hyresavtal är tecknade på 20 respektive 15 år. På fastigheten pågår även ombyggnation för FirstHotel med planerad inflytt i Q1 2023. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 3 900 kvm och hyresavtal är tecknat på 10 år.
- På Härolden 5 i Jönköping har en hyresgästanpassning om cirka 1 100 kvm färdigställts för Homerunners (sport-simulatorer och restaurang), som tillträdde vid årsskiftet. Hyresavtalet är tecknat på 10 år.
- I Kalmar är etapp 3 om 14 000 kvm för e-handelsföretaget Nordic Nest färdigställd. Hyresavtal är tecknat om 9 år och inflytt skedde vid årsskiftet. Totalt uppgår Nordic Nests förhyrning till 36 000 kvm, fördelat över de tre etapperna.
- På fastigheten Vinaman 6 i Växjö välkomnades Fitness 24Seven som ny hyresgäst vid årsskiftet. Hyresavtal är tecknat på 10 år.

2022 I SIFFROR

- Hyresintäkterna för året uppgick till 381 mkr (377)
- Årets driftöverskott uppgick till 233 mkr (218)
- Ytmässig uthyrningsgrad uppgår till 78 %. Exklusive projektfastigheter uppgår uthyrningsgraden till 88 %

HYRESINTÄKTER OCH DRIFTÖVERSKOTT (mkr)



TOTALT FASTIGHETSINNEHAV	2022	2021
Antal fastigheter	67	67
Uthyrningsbar area bostäder, kvm	116 427	114 911
Uthyrningsbar area kommersiellt, kvm	222 803	195 883
Hyresintäkter bostäder, mkr	141	168
Hyresintäkter kommersiellt, mkr	239	209
Hyresvärde, mkr	475	479
Rörelseresultat, mkr	163	142
Ytmässig vakansgrad, %	22	21
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	6 675	7 190
Direktavkastning per 31 december, %	3,5	2,9

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2022



MARKNADSOMRÅDE STOCKHOLM

m2gruppen

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

M2s marknadsområde Stockholm innefattar tolv fastigheter i Stockholm, en fastighet i Karlstad, en fastighet i Linköping, en fastighet i Sundsvall samt två fastigheter i Köpenhamn. Total uthyrningsbar area inom marknadsområdet är 122 816 kvm där 27 procent utgör bostäder. Resterande andel utgörs främst av handel men även av projektrelaterade ytor, vilka till större delen är lokaliserade i Kista samt i Älvsjö. Den ytmässiga vakansgraden uppgår till 38 procent och avser framförallt våra utvecklingsprojekt.

ÖVERSIKT MARKNADSOMRÅDE STOCKHOLM

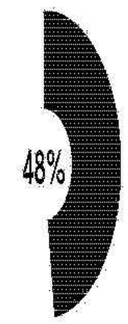
Kortfakta	2022	2021
Antal fastigheter	17	16
Uthyrningsbar area bostäder, kvm	33 512	33 532
Uthyrningsbar area kommersiellt, kvm	89 304	88 512
Hyresintäkter bostäder, mkr	35	56
Hyresintäkter kommersiellt, mkr	114	102
Hyresvärde, mkr	230	242
Ytmässig vakansgrad, %	38	38
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	2 652	3 006
Direktavkastning per 31 december, %	2,5	1,7

Andel av M2		
Hyresvärde, %	48	46
Marknadsvärde, %	40	42
Uthyrningsbar area, %	36	39

Största hyresgästerna
1 - Tieto Sweden AB
2 - Internationella Engelska Skolan
3 - Dagab Inköp & Logistik
4 - Ahlsell Sverige AB
5 - Thoren Innovation School AB

ANDEL AV M2 GRUPPEN

Hyresvärde



Marknadsvärde



Uthyrningsbar area



M2 | asset management



MARKNADSOMRÅDE JÖNKÖPING

m2gruppen

Jönköping är idag Sveriges tionde största stad. Jönköpings kommun planerar för att befolkningsmängden ska uppgå till 200 000 personer runt år 2050 och arbete pågår med att ta fram en utbyggnadsstrategi för att möta det ökade kravet på bostäder, service och infrastruktur. Flera faktorer bidrar till kommunens positiva utveckling. Jönköping har ett mycket attraktivt logistikläge då E4 och riksväg 40 möts mitt i staden. Dessutom finns Jönköping University med ca 11 000 studenter. I centralorten bor cirka 100 000 av kommunens 145 000 invånare. Under året har fastigheten Vårdkasen 7 förvärvats.

M2s fastighetsbestånd i marknadsområdet består av 31 fastigheter i Jönköping samt en fastighet i Göteborg. 2021 ingick fastighet ägd av Wästbygg samt fastigheterna Lönnen 3 & 4 vilka 2022 blivit en fastighet. Marknadsområdet har en total uthyrningsbar area om 98 510 kvm, där 39 procent utgörs av bostäder och resterande främst av butiker, hotell, kontor och restauranger. Huvuddelen av beståndet är mycket centralt beläget i Jönköping. Den ytmässiga vakansgraden uppgår till 5 procent för hela marknadsområdet och avser kommersiella ytor.

ÖVERSIKT MARKNADSOMRÅDE JÖNKÖPING

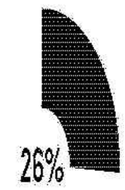
Kortfakta	2022	2021
Antal fastigheter	32	33
Uthyrningsbar area bostäder, kvm	38 894	38 660
Uthyrningsbar area kommersiellt, kvm	59 616	59 398
Hyresintäkter bostäder, mkr	55	55
Hyresintäkter kommersiellt, mkr	64	69
Hyresvärde, mkr	124	131
Ytmässig vakansgrad, %	5	5
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	2 096	2 224
Direktavkastning per 31 december, %	4,1	3,7

Andel av M2		
Hyresvärde, %	26	27
Marknadsvärde, %	31	31
Uthyrningsbar area, %	29	32

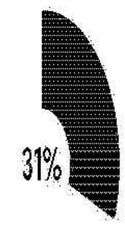
Största hyresgästerna
1 - BEVEGO (Göteborg)
2 - ProfilEvents AB
3 - Jönköping Hotelldrift AB
4 - DBGY Juvelen AB
5 - Filmstaden AB

ANDEL AV M2 GRUPPEN

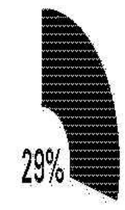
Hyresvärde



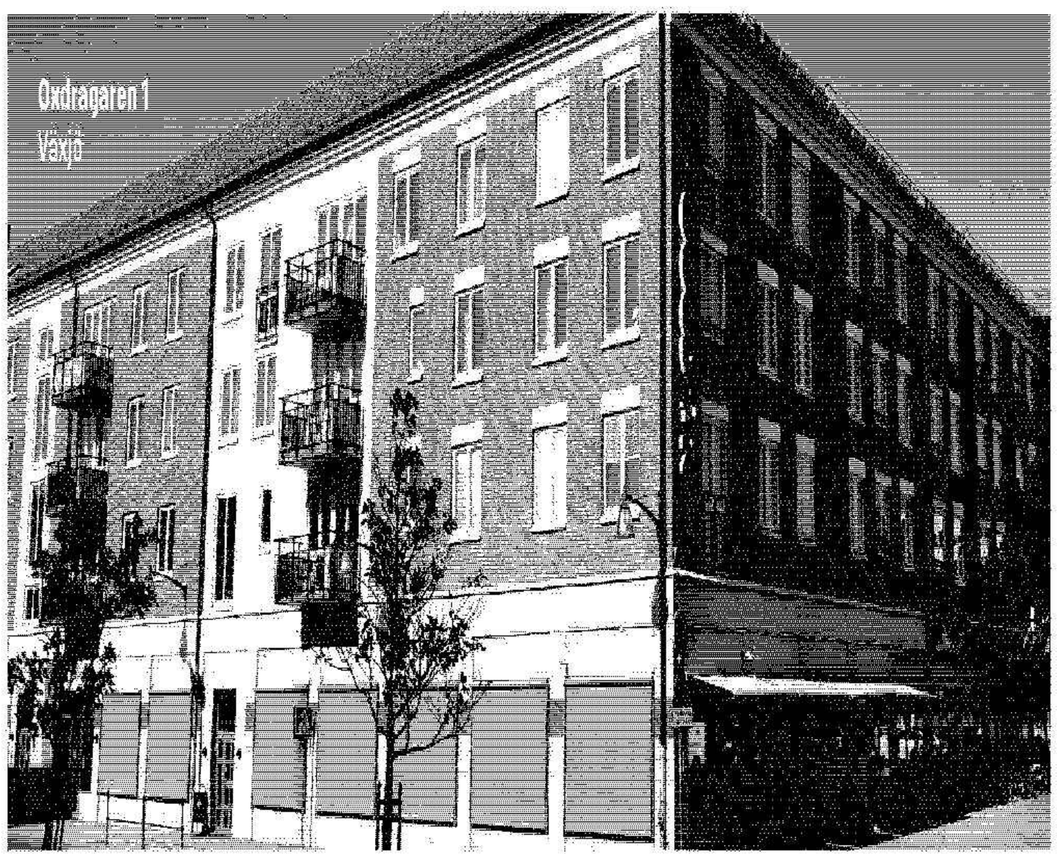
Marknadsvärde



Uthyrningsbar area



ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2022



MARKNADSOMRÅDE VÄXJÖ

m2gruppen

Växjö kommun har cirka 97 000 invånare och är ytterligare en kommun med positiv tillväxt och inflyttning. Skogs- och träindustrin är en viktig basnäring. Bland annat ligger Södra Skogsägarnas huvudkontor i Växjö. Dessutom finns en rad framgångsrika IT-företag i staden, till exempel Visma och Atea. Linnéuniversitetet i Växjö och Kalmar har 44 000 studenter. I området kring Växjö Småland Airport strax utanför staden pågår en stor exploatering av ny industrimark. Ett flertal företag har redan etablerat sig här och ytterligare är i startgroparna.

M2s fastighetsbestånd i marknadsområde Växjö består av nio fastigheter i Växjö samt en fastighet i Kalmar. Den totala uthyrningsbara arean är 89 075 kvm, där 40 procent består av bostäder. Resterande andel utgörs främst av kontor och butiker i bottenplan på bostadsfastigheter samt logistikytor. Beståndet är huvudsakligen beläget centralt i Växjö. Den ytmässiga vakansgraden uppgår till 20 procent och avser kommersiella ytor.

ÖVERSIKT MARKNADSOMRÅDE VÄXJÖ

Kortfakta	2022	2021
Antal fastigheter	10	10
Uthyrningsbar area bostäder, kvm	35 756	34 556
Uthyrningsbar area kommersiellt, kvm	53 318	26 983
Hyresintäkter bostäder, mkr	41	39
Hyresintäkter kommersiellt, mkr	40	37
Hyresvärde, mkr	82	80
Ytmässig vakansgrad, %	20	5
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	1 426	1 398
Direktavkastning per 31 december, %	4,1	3,6

Andel av M2		
Hyresvärde, %	17	17
Marknadsvärde, %	21	19
Uthyrningsbar area, %	26	20

Största hyresgästerna
1 - Nordic Nest AB (Kalmar)
2 - Region Kronoberg
3 - Filmstaden AB
4 - Lidl Sverige KB
5 - Coop Väst AB

ANDEL AV M2 GRUPPEN









MARKNADSOMRÅDE GÄVLE

m2gruppen

Gävle är residensstad i Gävleborgs län och har strax över 103 000 invånare. Kommunen har en stark tillväxt, mycket tack vare ett expanderande näringsliv, Högskolan i Gävle med 17 000 studenter samt goda kommunikationer. Befolkningstillväxten i Gävle är positiv, vilket främst beror på en stor inflyttning samt en ökad utpendling till regionen kring Stockholm och Uppsala. Kommunens gynnsamma geografiska placering gör kommunen till ett logistiknav för samordning av fartyg, tåg, bilar och containrar. Detta tack vare Gävles hamn, det strategiska läget mellan E4 och E16 samt de goda järnvägsförbindelserna.

M2s fastighetsbestånd i marknadsområde Gävle består av totalt åtta fastigheter. Den totala uthyrningsbara arean är 28 830 kvm där 29 procent utgör bostäder. Resterande andel utgörs främst av restauranger, kontor och butiker i bottenplan. Beståndet i Gävle är mycket centralt beläget. Den totala ytmässiga vakansgraden uppgår till 24 procent för hela affärsområdet.

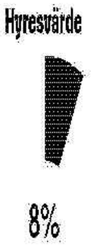
ÖVERSIKT MARKNADSOMRÅDE GÄVLE

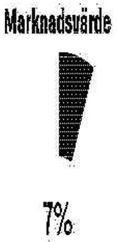
Kortfakta	2022	2021
Antal fastigheter	8	8
Uthyrningsbar area bostäder, kvm	8 265	8 163
Uthyrningsbar area kommersiellt, kvm	20 565	20 989
Hyresintäkter bostäder, mkr	10	19
Hyresintäkter kommersiellt, mkr	21	23
Hyresvärde, mkr	38	48
Ytmässig vakansgrad, %	24	14
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	500	562
Direktavkastning per 31 december, %	3,7	3,8

Andel av M2		
Hyresvärde, %	8	10
Marknadsvärde, %	7	8
Uthyrningsbar area, %	8	9

Största hyresgästerna
1 - Tyréns AB i Gävle
2 - Restaurantbolaget i Gävle AB
3 - Lärande i Sverige AB
4 - Hyresgästföreningen region Aros-Gävle
5 - Naturkompaniet AB

ANDEL AV M2 GRUPPEN







ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2022

FASTIGHETSFÖRTECKNING

m2gruppen

GÄVLE **TOTALT: 8 ST**

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

GÖTEBORG **TOTALT: 1 ST**

Härryda Björröd 1:207

KARLSTAD **TOTALT: 1 ST**

Kanoten 12

LINKÖPING **TOTALT: 1 ST**

Näringen 1

KÖPENHAMN **TOTALT: 2 ST**

Kongegården
Christianscgården

SUNDSVALL **TOTALT: 1 ST**

Tornvillan 7

JÖNKÖPING **TOTALT: 31 ST**

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

KALMAR **TOTALT: 1 ST**

Sigillet 1

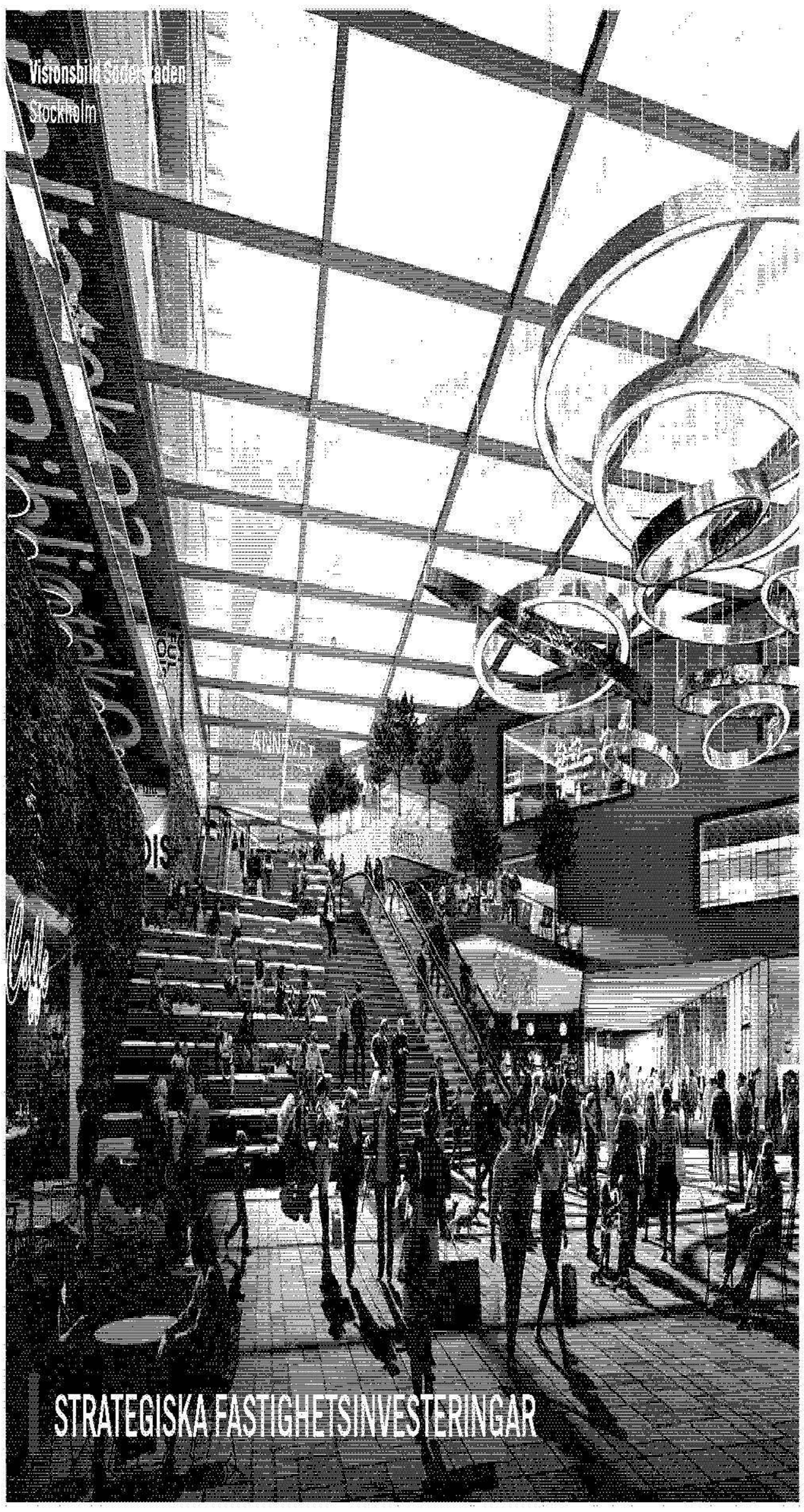
STOCKHOLM **TOTALT: 12 ST**

Bergholmen 1
Bergholmen 2
Bäverholmen 2
Bäverholmen 3
Färöarna 1
Lilleholmen 2
Lilleholmen 5
Miklaholt 1
Reykjanes 1
Sjöbotten 1
Stenshuvud 4
Värmdö Fjällsvik 1:134

VÄXJÖ **TOTALT: 9 ST**

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

M2 | asset management



M2s investeringar i fastigheter består, förutom av direktägda fastigheter, även av ägande i utvalda noterade och onoterade fastighetsbolag. Av dessa är innehavet i Corem Property Group långsiktigt och av mer strategisk karaktär. Av M2s totala aktieinnehav i noterade bolag utgör innehavet i Corem drygt halva marknadsvärdet.

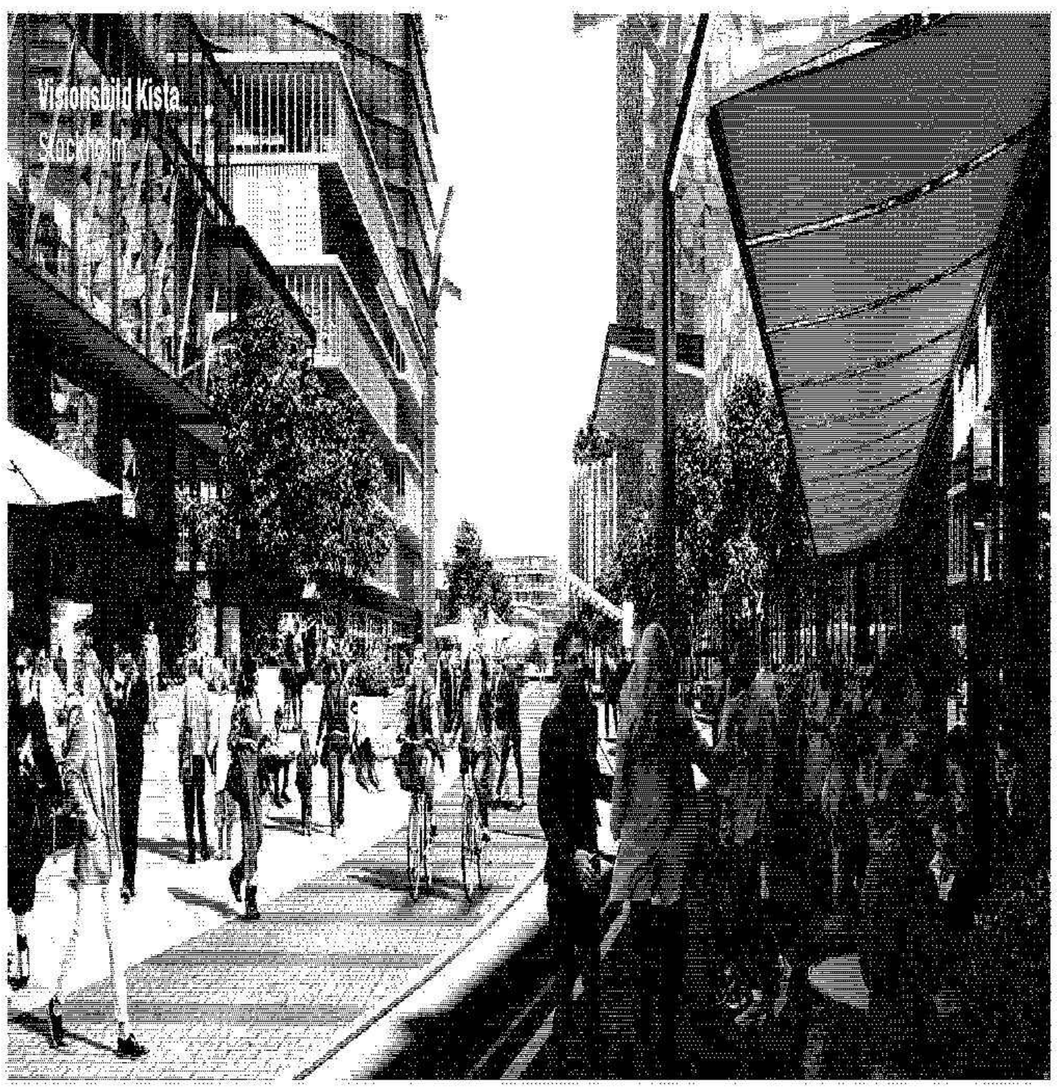
ANDEL AV TOTALA TILLGÅNGAR



67

TOTALT ANTAL FASTIGHETER

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2022



COREM PROPERTY GROUP

corem

Corem äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter i storstads- och tillväxtregioner.

Det sammanslagna fastighetsbeståndet består av 458 fastigheter med ett marknadsvärde på 78 387 mkr per 31 december 2022. Beståndet är beläget i södra/mellersta Sverige, Köpenhamn samt New York och består av fastigheter för kommersiell användning, där kontor, lager och logistik står för merparten.

UTVALDA NYCKELTAL 2022

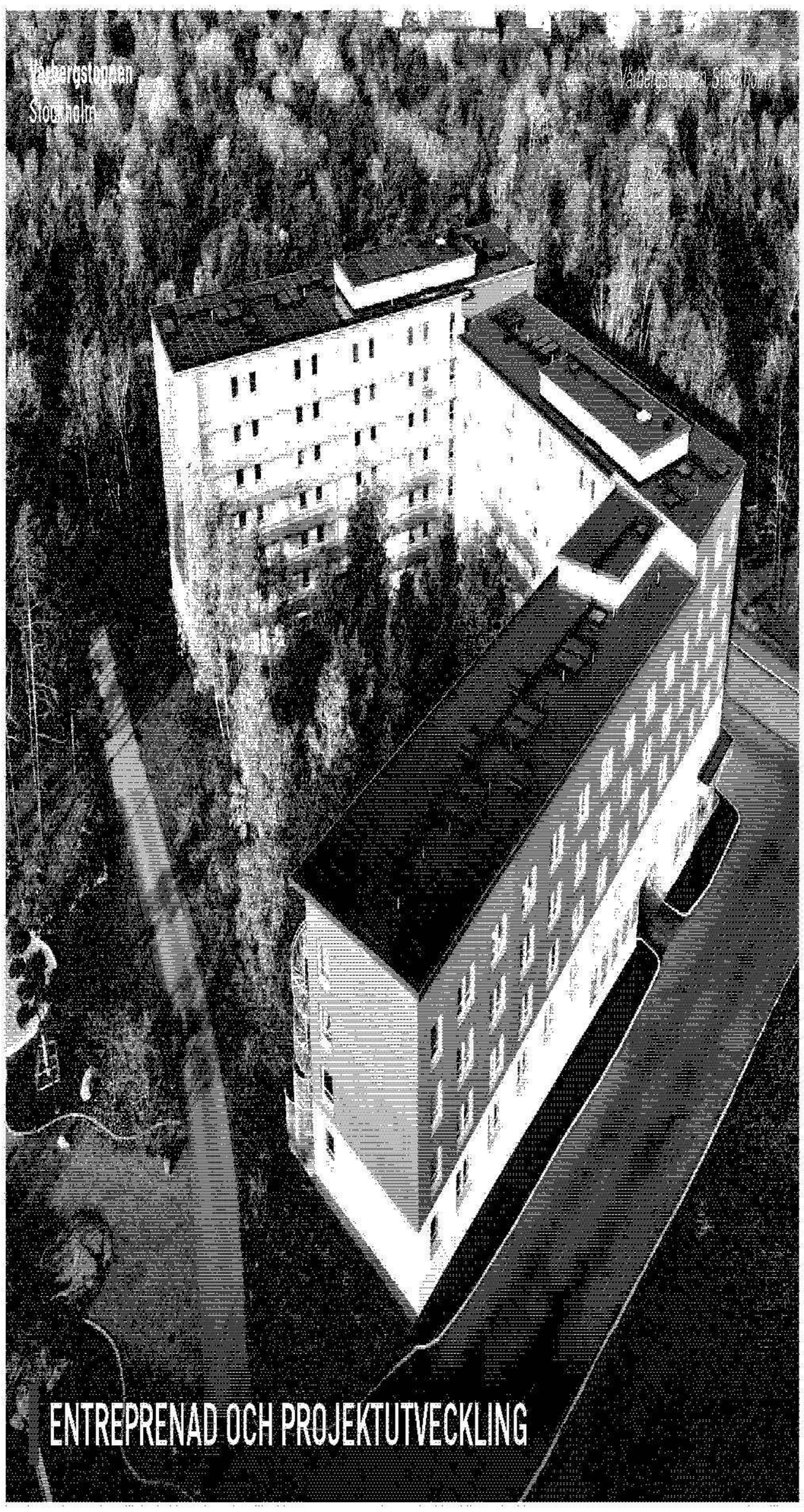
- Hyresintäkterna uppgick till 4 491 mkr.
- Driftöverskottet ökade till 2 933 mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 675 mkr.
- Resultatet uppgick till -1 938 mkr.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick vid årets utgång till 78 387 mkr.

M2s ägarandel uppgick vid årets utgång till 37,0 % av kapitalet och 38,7 % av rösterna. Corems börsvärde uppgick vid utgången av 2022 till 13 500 mkr (42 883).

Mer info på: www.corem.se

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Räkenskapsår	2022	2021	2020	2019	2018
Hyresvärde, mkr	4 940	4 957	970	912	1 112
Driftöverskott, mkr	2 933	1 894	668	701	733
Förvaltningsresultat, mkr	1 675	1 178	420	400	380
Resultat efter skatt, mkr	-1 938	4 495	-108	3 114	1 183
Fastigheternas verkliga värde, mkr	78 387	83 084	14 002	12 114	13 479
Uthyrningsbar area, tkvm	3 195	3 479	986	959	1 439
Soliditet, %	34	36	39	48	34
Justerad soliditet, %	39	43	48	55	39
Utdelning per stamaktie, kr	0,40	0,40	0,65	0,60	0,45
Utdelning per preferensaktie, kr	20,0	20,00	20,00	20,00	20,00



Koncernen bedriver byggentreprenad och projektutveckling via intressebolaget Wästbygg Gruppen AB (publ) (Wästbygg), före december 2022 dotterföretag, se not 41. 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.

ANDEL AV TOTALA TILLGÅNGAR



3 %

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2022

WÄSTBYGG

WÄSTBYGG GROUP

I slutet på året avyttrades en mindre post i det tidigare dotterbolaget Wästbygg, vilket gör att M2 Asset Management numera redovisar innehavet som ett intresseobolag, se not 41.

Wästbygg Gruppen AB (publ) är ett entreprenad- och projektutvecklingsbolag som sträcker sig från förvärv/tilldelning av mark fram till färdig fastighet.

Verksamheten är indelad i segmenten bostäder, kommersiella fastigheter samt logistik och industri. Wästbygg har tydlig närvaro på expansiva marknader i Sverige.

EKONOMISKT UTFALL 2022

Intäkterna för helåret uppgick till 5 181 mkr (3 949), vilket motsvarar en ökning om 31 procent jämfört med föregående år. Rörelseresultatet är svagare än föregående år och uppgår till -50 mkr (235), bland annat på grund av nedskrivningar i Danmark.

God lönsamhet inom affärsområde Bostad och Logistik samt ett framgångsrikt år inom projektutvecklingsverksamheten bidrog positivt till resultatet.

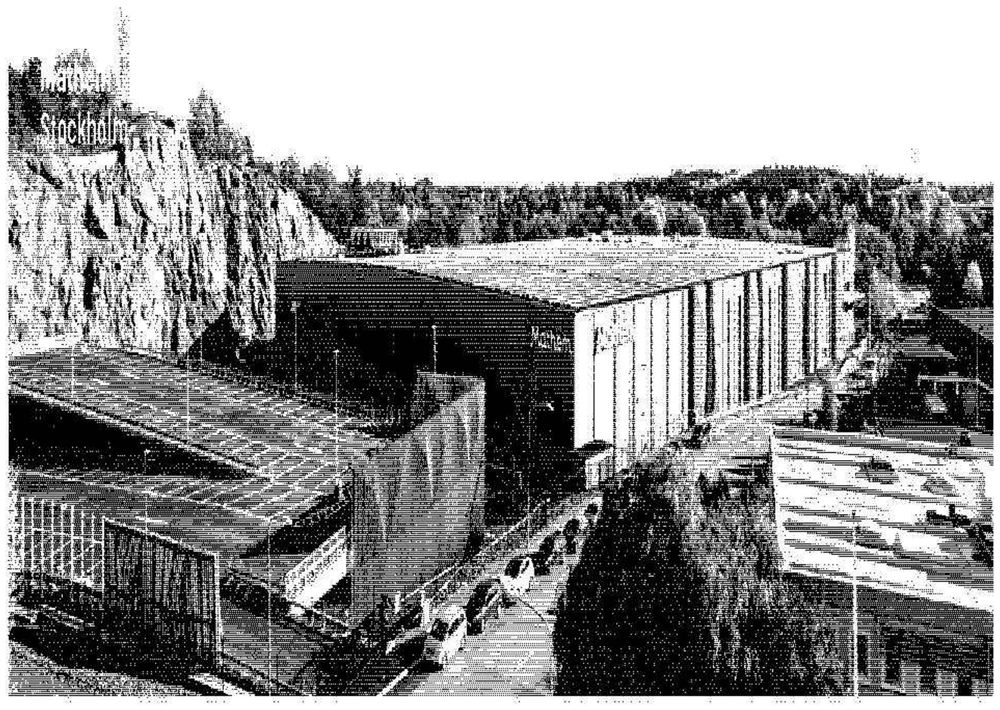
Wästbygg går in i 2023 med en orderstock om 5,8 mdkr (6,6 mdkr). Orderstocken är väl fördelad mellan bolagets tre affärsområden, vilket skapar trygghet inför 2023.

UTVALDA NYCKELTAL

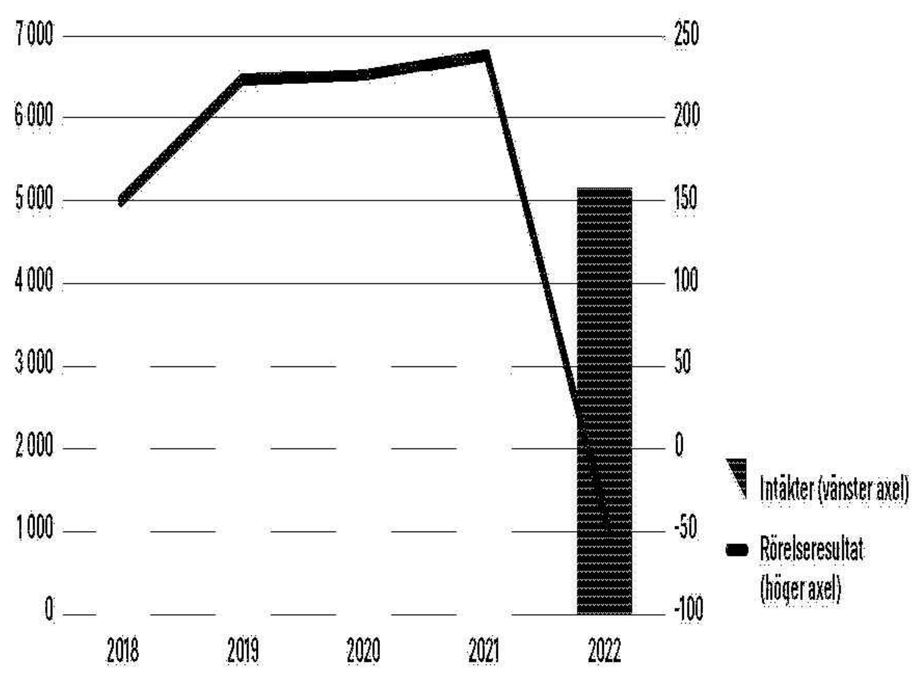
- Intäkterna ökade med 31% till 5 181 mkr (3 949).
- Rörelseresultatet uppgick till -50 mkr (235).
- Resultatet efter skatt uppgick till -17 mkr (241).
- Orderingången för perioden uppgick till 5 006 mkr (5 456).
- Soliditeten uppgick till 36 % (43).
- Orderstocken minskade till 5 754 mkr (6 572).

M2s ägarandel uppgick till 52,5 % av kapitalet och 47,5 % av rösterna. Wästbyggs börsvärde uppgick vid utgången av 2022 till 1 454 mkr.

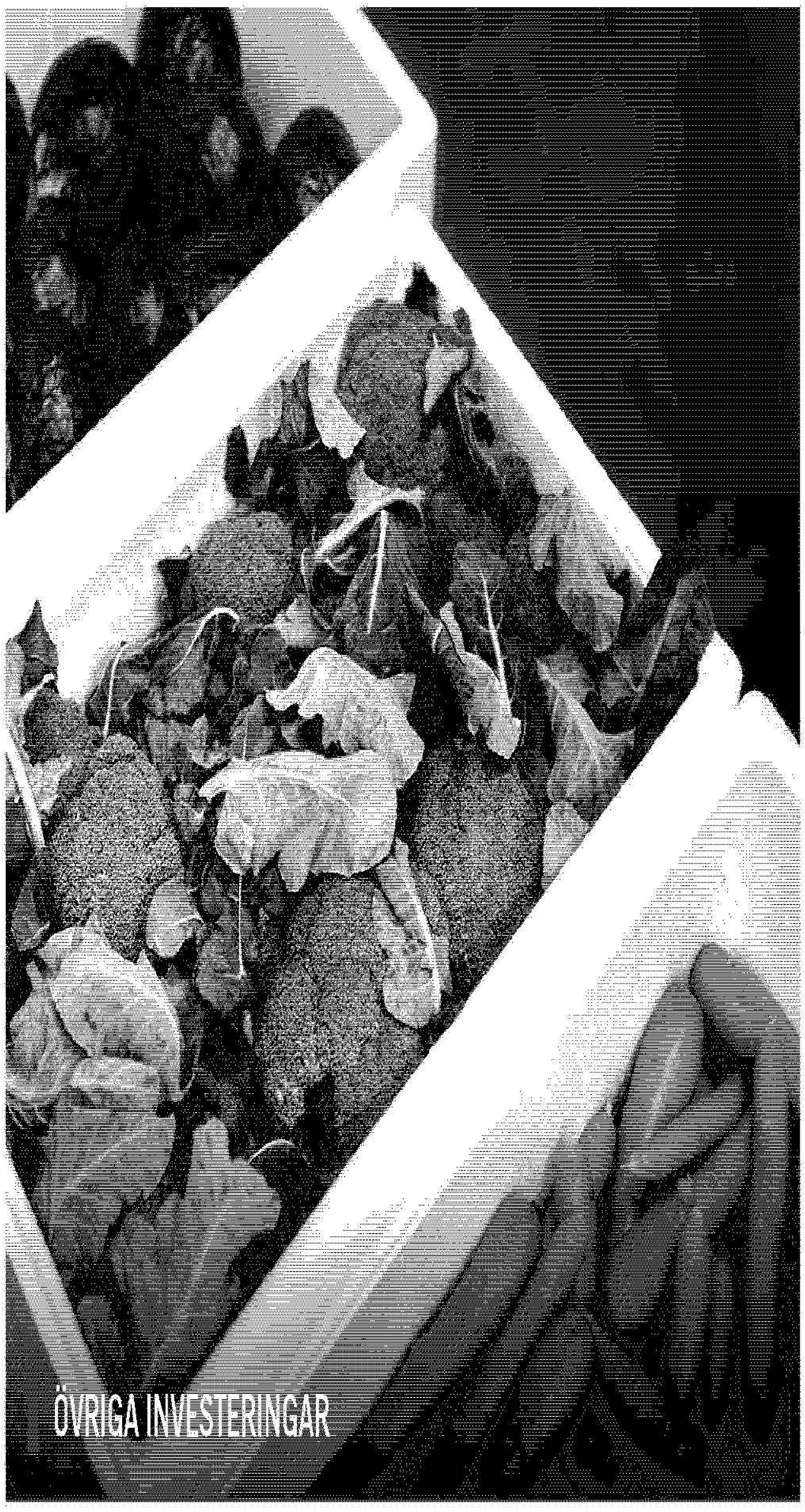
Mer info på: www.wastbygg.se



INTÄKTER OCH RÖRESLERESULTAT, MKR



M2 | asset management



M2 har en portfölj av noterade och onoterade värdepapper, huvudsakligen svenska bolag. Investeringarna finns primärt inom fem övergripande branschsegment; Fastigheter, Hälsovård, Konsumenttjänster, Teknologi och utveckling samt Investmentbolag och fonder. Ett urval av de bolag som finns bland våra investeringar syns nedan.

Bolag där M2 innehar mer än 20 procent av aktierna, eller på annat sätt har väsentligt inflytande, redovisas som intresseföretag. I vissa fall är vi engagerade i styrelsen eller på annat sätt aktiva ägare, bland annat i Vernum Fastigheter, Footway och Devyser.

ANDEL AV TOTALA TILLGÅNGAR



ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2022

M2 | asset management

FASTIGHETER

AROS BOSTAD

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



CATELLA

Catella AB (publ) med huvudkontor i Stockholm och med över 500 anställda i 12 länder, erbjuder kvalificerad rådgivning och förvaltning inom ett antal tillgångsslag. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

KMC PROPERTIES

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

LOGISTEA

Logistea AB (publ) är ett snabbväxande fastighetsbolag med inriktning mot lager- och logistikfastigheter. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

VERNUM FASTIGHETER

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

CASTELLUM

Castellum AB (publ) är ett börsnoterat fastighetsbolag i Sverige med ett fastighetsbestånd som i huvudsak utgörs av lokaler för kontor och lager/logistik. Castellum är ledande inom hållbarhet och är ett av de första stora fastighetsbolagen i Norden vars aktie klassificeras som en grön aktie. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap.

KLARABO

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

OOF GROUP

OOF Group är en fastighetskoncern som nyproducerar bostäder samt kommersiella lokaler för industri-, lager- och logistikverksamhet. De kommersiella lokalerna behålls för egen förvaltning. Bolaget är onoterat.

SAGAX

AB Sagax (publ) är ett fastighetsbolag som fokuserar på kommersiella fastigheter, inom framför allt segmentet lager och lätt industri. Sagax äger även aktier i andra, noterade och onoterade, fastighetsbolag. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap.



HÄLSOVÅRD

DEVYSER

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

GUARD THERAPEUTICS

Guard Therapeutics International AB (publ) är dedikerade utveckling av framtidens läkemedel för att förhindra oxidativ stress och akuta njurskador, vilket kan hjälpa miljontals människor till en effektiv behandling. Guard Therapeutics är noterat på Nasdaq First North Growth Market.

KONSUMENTTJÄNSTER

BILLOGRAM

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

INSTABEE

Instabee bildades 2022 efter en sammanslagning av Instabox och Budbee. Instabee erbjuder fossilfria leveranser från några av de mest populära e-handelsbolagen i Europa. Paketen levereras antingen direkt hem eller till något av bolagets smarta skåp. Med Instabee behöver man inte stå i kö hos postombudet. Bolaget är onoterat.

NORTHMILL

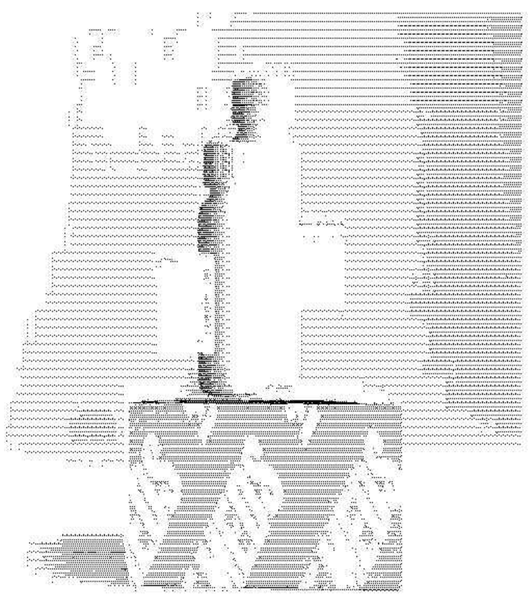
Northmill Bank AB är en bank med över 200 000 kunder i Sverige och med hjälp av den mest moderna tekniken vill bolaget skapa Europas mest relevanta och personliga bank. Bolaget är onoterat.

FOOTWAY

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

MEDS

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



ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2022

TEKNOLOGI OCH UTVECKLING

BEWI

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

CAKE

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

MYRSPOVEN

Myrspoven AB skapades 2017 genom en hopslagning av två olika områden: Energi och IT. Bolagets mål är att hjälpa fastighetsvärden att spara energi samt genom att dra nytta av det senaste som hänt i områdena Artificial Intelligence (AI) och Data Science/Analytics. Bolaget är onoterat.

INVESTMENTBOLAG OCH FONDER

ALCUR

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

ALIGRO

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

CNI

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

FIRST VENTURE

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

INIVI

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

MODELIO EQUITY

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



M2 | asset management

HÅLLBARHETSRAPPORT

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

M2s verksamhet innefattar såväl direktägd verksamhet som innehav i ett stort antal andra verksamheter, spridda över flertalet olika branscher. Hållbarhetsarbetet bedrivs därför både direkt, för den egna verksamheten, och indirekt gällande innehav i andra bolag, för att ha bredast möjliga effekt.

DIREKT HÅLLBARHETSPÅVERKAN

För de direktägda fastigheterna har M2 direkt inflytande. Hållbarhetsarbetet utgör en integrerad del i M2s arbete vilket innebär att beslut om strategier, prioriteringar, mål, utförande samt rapportering bedrivs inom bolaget. Arbetet beskrivs mer i detalj i M2s hållbarhetsrapport på sidorna 24-39.

INDIREKT HÅLLBARHETSPÅVERKAN

Hos de olika innehaven i andra bolag ligger beslut och ansvar för hållbarhetsstrategier, genomförande och rapportering hos de individuella bolagens styrelse och ledning. M2s hållbarhetspåverkan sker således indirekt, genom att vara en engagerad och aktiv ägare som prioriterar hållbarhetsfrågor högt. Arbetet fokuseras på att utvärdera hållbarhetsarbetet som bedrivs, säkerställa att grundläggande kriterier avseende hållbarhet uppfylls, samt att i möjlig mån utöva positiv påverkan. Hållbarhetsarbetet inom varje innehav följs upp årligen, främst genom respektive bolags hållbarhetsrapport. Kartläggning av väsentliga hållbarhetsfaktorer utgör också en del i beslutsprocessen inför en nyinvestering i enlighet med M2s investeringspolicy.

En beskrivning av hur M2 arbetar med indirekt hållbarhetspåverkan samt summering av det hållbarhetsarbete som bedrivs inom ett urval av de större innehaven lyfts på sidorna 33-37.

M2s HÅLLBARHETSARBETE

DIREKT PÅVERKAN		INDIREKT PÅVERKAN	
Direktägda fastigheter	Entreprenad- och projektutveckling	Fastighets-investeringar	Övriga investeringar

INTRESSENTDIALOG

M2 har en nära och fortlöpande kontakt med sina intressenter, som del i det dagliga arbetet. M2s huvudintressenter utgörs framförallt av kunder, långivare, leverantörer och medarbetare.

Genom en löpande dialog säkerställs att hållbarhetsarbetet följer förändrade krav från intressenter och inriktas på de frågor som är mest väsentliga för dem. Som komplement genomförs vid behov intressentdialoger med fokus på hållbarhetsrelaterade frågor. Den senaste intressentdialogen genomfördes 2021 och inkluderade ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet. Förutom att kartlägga huvudintressenters nuvarande krav och förväntningar och hur väl M2 uppfyller dem, gav undersökningen också en övergripande bild av förväntningar och behov inom området.

VÄSENTLIGHETSANALYS

För att investeringar inom hållbarhetsarbetet ska riktas där de har störst effekt, genomförs årligen en väsentlighetsanalys. Analysen tar hänsyn till de olika hållbarhetsområdenas samlade påverkan, både hur mycket M2s verksamhet påverkas samt till vilken grad M2s verksamhet kan påverka mot de globala målen. Sammanvägt med intressentdialogen och bedömda hållbarhetsrisker utgör väsentlighetsanalysen grund för vilka områden som bör vara högst prioriterade inom M2s hållbarhetsarbete.

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

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

HÅLLBARHETSRELATERADE RISKER

Arbetet med risker och osäkerhetsfaktorer sker kontinuerligt inom koncernen i syfte att identifiera potentiella risker, utvärdera eventuell konsekvens och säkerställa åtgärder.

Huvudsakliga hållbarhetsrisker, vilka bedöms kunna påverka M2s verksamhet och ekonomiska utveckling gällande de direktägda fastigheterna är:

- Effekt av klimatförändringar och framtida behov av fastighetsanpassningar
- Händelser i omvärlden som påverkar marknaden
- Förändrade krav från kunder avseende ursprung och tillgång till energi
- Ökade kostnader kopplat till energiförbrukning
- Möjlighet att leva upp till förändrade marknadskrav avseende hållbarhet
- Ökade och tillkommande rapporteringskrav
- Hög omflyttning
- Ökad förekomst av hot och våld i samhället som påverkar M2s personal och kunder
- Arbetsmiljörisker i leverantörsled

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

Hållbarhetsrisker och dess hantering beskrivs närmare i not 4 på sidan 65, där det utgör del av koncernens samlade riskavsnitt.

HÅLLBARHETSRAPPORTENS OMFATTNING

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

M2s hållbarhetsarbete för verksamhets- och redovisningsåret 2022 beskrivs i enlighet med lagkravet om hållbarhetsrapportering. Sidorna 24-39 utgör koncernens hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen.

Område	Upplysning	Sida/or
Övergripande	Affärsmodell, strategier och mål.	s. 4 s. 42-44
Miljö	Policy, risker och riskhantering. Mål och resultat.	Not 4, s.65 s. 26, 28-29
Personal och sociala förhållanden	Policy, risker och riskhantering. Mål och resultat.	Not 4, s.65 s. 30-31
Respekt för mänskliga rättigheter	Policy, risker och riskhantering. Mål och resultat.	Not 4, s.65 s. 24, 31
Motverkande av korruption	Policy, risker och riskhantering. Mål och resultat.	Not 4, s.65 s. 32

BETYDELSE FÖR INTRESSENTER

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

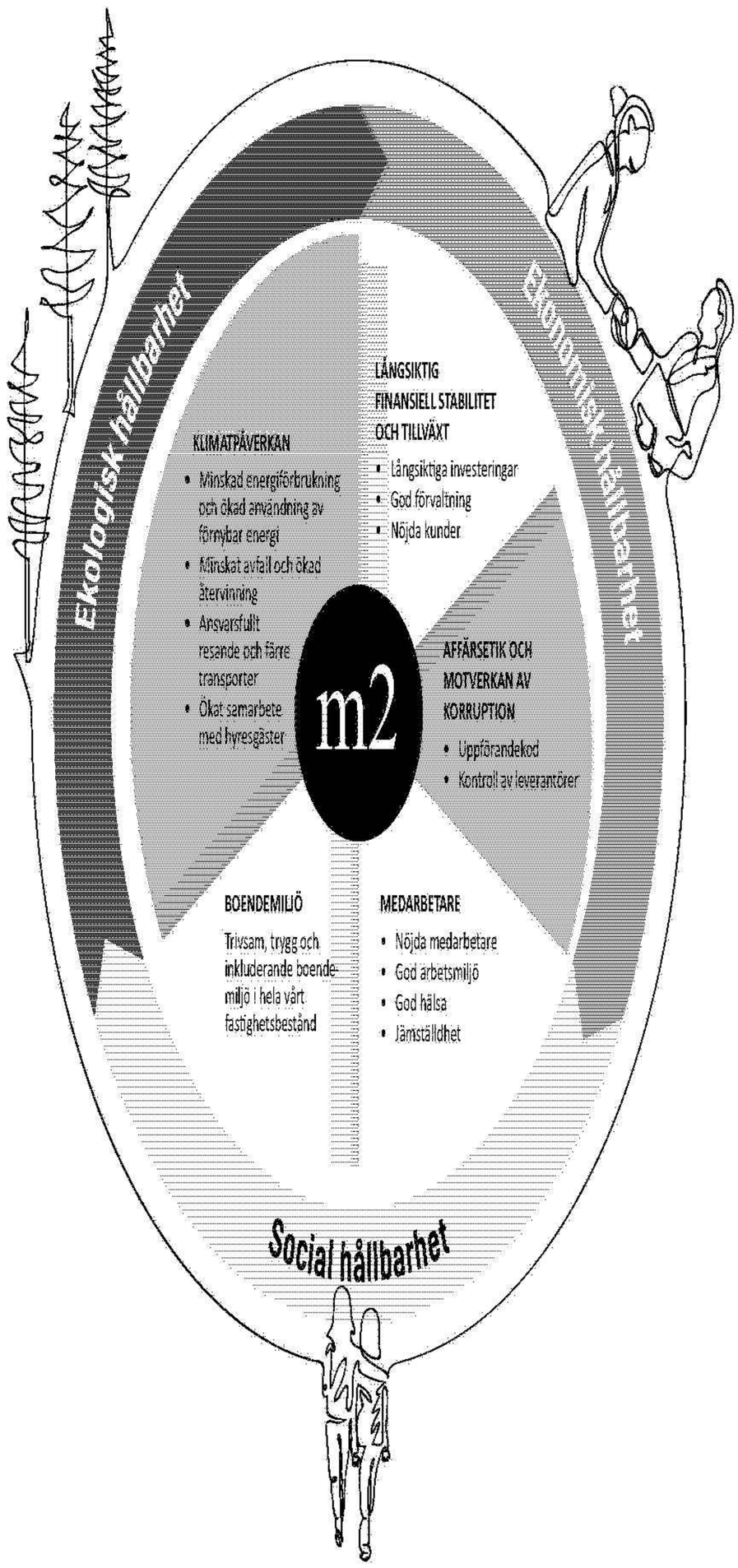
PÅVERKAN PÅ M2s VERKSAMHET

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2022

M2 | asset management

HÅLLBARHETSMÅL

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



HÅLLBARHETSHJUL

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

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

EKOLOGISK HÅLLBARHET: Vi arbetar kontinuerligt för att minska vår klimatpåverkan genom minskad energiförbrukning, ökad användning av förnybar energi, minskat avfall, ökad återvinning, ansvarsfullt resande, färre transporter samt medvetna val vid inköp. Vi ser också att information och samarbete med våra hyresgäster gällande miljöfrågor är 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.

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2022

MILJÖ
Ekologisk hållbarhet

M2 ska sträva efter minsta möjliga påverkan på miljön. Hit hör nyttjande av naturens resurser, val av material, val av energislag och energianvändning samt ansvar för hantering av restprodukter i form av avfall eller utsläpp till luft, mark och vatten. M2 arbetar aktivt för att minska fastigheternas klimatpåverkan där den största påverkan sker genom el-, vatten- och värmeanvändning.

ÖKAD RESURSEFFEKTIVITET OCH MINSKADE UTSLÄPP

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

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

MILJÖMÄRKT EL

All el som används inom M2s förvaltning ska produceras från förnybara källor. Den el som köpts under 2022 är EPD-certifierad och kommer från vattenkraft. M2 utvärderar även möjligheten att framöver investera i solcellsanläggningar för att på så sätt öka tillgången till förnybar el. LED-belysning och rörelsestyrd belysning ersätter successivt traditionella ljuskällor.

VATTENBESPARANDE ÅTGÄRDER

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

KÄLLSORTERING OCH AVFALLSHANTERING

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

I Stockholm infördes från 1 januari 2023 sortering av matavfall. Miljörummen har i samband med detta renoverats och fått en tydligare dekalering.

BIOLOGISK MÅNGFALD

Biologisk mångfald ska tas hänsyn till i projekt i och omkring våra fastigheter. Detta sker exempelvis genom aktiva val i vardagen och i våra grönområden bevara miljöer som gynnar biologisk mångfald.

KLIMATPÅVERKAN, MARK- OCH VATTENFÖRORENINGAR

Ett arbete har påbörjats för att kartlägga risk för påverkan av framtida klimatförändringar, mark- och vattenföroreningar, i och i anslutning till de direktägda fastigheterna. Arbetet syftar till att efterleva EU taxonomins direktiv kring frågorna och säkerställa hållbara byggnader som inte belastar miljön i onödan.

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

TRANSPORTER

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

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

GRÖNA AVTAL

För att minska miljöpåverkan från lokaler och öka samverkan kring hållbarhet ska som regel alltid gröna hyresavtal tecknas med nya kommersiella kunder och vid omförhandling med befintliga hyresgäster. I gröna hyresavtal sätts tillsammans med kunden en gemensam ambition kring hållbarhetsfrågor där ansvar och åtaganden tydliggörs. Det finns i nuläget inga formaliserade gröna avtal för bostäder men ambitionen är att öka samarbetet kring hållbarhetsfrågor även med våra bostadshyresgäster.

EFTERLEVNAD OCH UPPFÖLJNING

Efterlevnad inom detta område sker dels genom att i olika forum göra medarbetarna medvetna om de miljömässiga och ekonomiska vinster som kan göras med olika miljöfrämjande åtgärder, dels genom tillämpning av M2s policys och styrdokument samt uppförandekod.



Färöarna 1, Kista
Stockholm

ENERGIFÖRBRUKNING

Redovisningen omfattar direktägda fastigheter som M2 har ägt under 2022, som är förvaltade av M2 och där mätdata finns tillgänglig.

Fastigheter där tillgång till mätdata saknas, är ofullständig eller där kund har totalansvar för drift och underhåll är exkluderade.

Antalet fastigheter som ingår i redovisningen motsvarar 88 % av beståndet. M2 arbetar systematiskt med datainsamling och validering och strävar efter att öka andelen fastigheter som inkluderas i redovisningen.

Årets redovisning har beräknade CO2 utsläpp från elförbrukning och bilar inom förvaltningen adderats. Tack vare tillgång till historisk data har även tidigare års förbrukning kunnat kompletterats och omräknats från år 2020. I redovisningen ingår även viss hyresgästförbrukning.

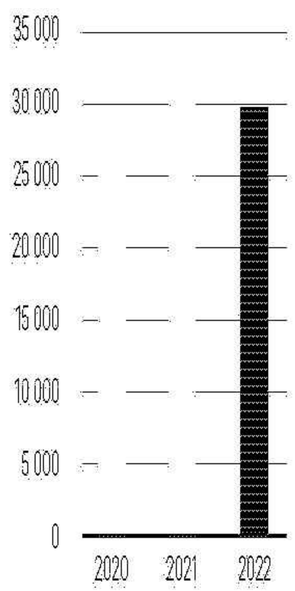
Under 2022 minskade energiförbrukningen med 1,8 % jämfört med 2021, totalt har energiförbrukningen minskat med 3,2 % jämfört mot 2019. Även de beräknade CO2 utsläppen minskade under 2022 med 3,6 % jämfört med 2021, jämförelsetal 2019 saknas.

Värmen är normalårskorrigerad enligt SMHIs metod SMHI Energi-Index. I huvudsak används fjärrvärme som primär värmekälla.

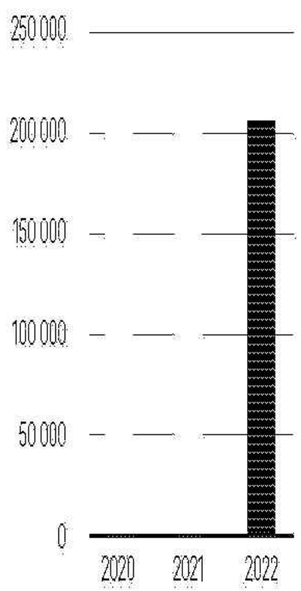
Vattenförbrukningen minskade med 5,4 % jämfört mot 2021 och totalt har vattenförbrukningen minskat med 12,11 % sedan 2019.

FÖRBRUKNING PER KVM	2022	2021	2020
El (kWh)	21,14	20,50	20,50
Värme (kWh)	104,88	109,02	108,81
Kyla (kWh)	19,42	18,62	16,53
Vatten (m³)	1,00	1,08	1,14
CO2 (kg)	4,43	4,59	4,68

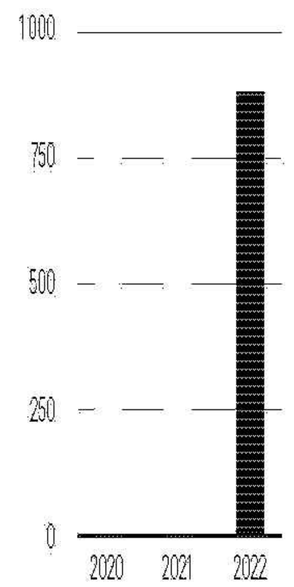
ENERGIFÖRBRUKNING, MWh



VATTENFÖRBRUKNING, M³



BERÄKNAT UTSLÄPP CO2, TON



SOCIALT
Social hållbarhet

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

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

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

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

DELAKTIGA OCH ENGAGERADE MEDARBETARE

Arbetsmiljö, engagemang och välmående är viktiga frågor för M2. För att följa upp dessa områden har under 2022 månadsvisa pulsmätningar genomförts där bland annat Engagemangsindex och eNPS mäts. Engagemangsindex för 2022 var 3.8. Vårt mål är att nå 4.2 senast år 2025.

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

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

Målområde	Måltal
Sjukfrånvaro	Understiga 6 sjukdagar per anställd och år
Engagemangsindex	Minst 4.2 år 2025
Jämlikhet	Nolltolerans mot diskriminering
Olyckor och tillbud	0 olyckor Strukturerad rapportering av tillbud
När- och boendemiljö	Identifiera och genomföra projekt, åtgärder, aktiviteter som syftar till att öka trivsel och trygghet

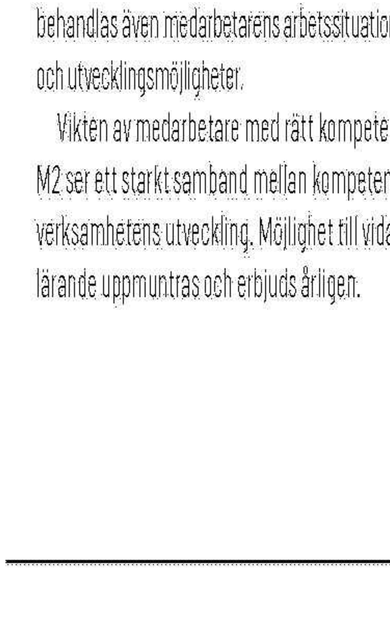
GOD HÄLSA OCH SÄKER ARBETSMILJÖ

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

M2 vill främja fysiskt välmående och erbjuder alla anställda friskvårdsbidrag samt uppmuntrar till regelbunden motion och hälsovård, både genom deltagande i företagsarrangerade aktiviteter och på egen hand.

Personal inom förvaltningen går regelbundet relevanta säkerhetsutbildningar. Vår målsättning är en nollvision för olyckor och en strukturerad rapportering av tillbud för att förebygga olyckor. Under 2022 har tillbud förekommit men inga olyckor inträffat.

ANTAL SJUKDAGAR I GENOMSNITT PER ANSTÄLLD



FÖRDELNING KVINNOR/MÄN (%)



ÅLDERSFÖRDELNING (%)

JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD

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

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

I slutet av 2022 hade M2 33 anställda, varav 12 kvinnor och 21 män.

ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR I HELA VÄRDEKEDJAN

M2 stödjer och respekterar internationellt deklarerade mänskliga rättigheter. För oss innebär mänskliga rättigheter att kollegor, kunder och leverantörer behandlas rättvist, jämställt och med respekt för alla människors lika värde.

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

EN TRYGG OCH TRIVSAM NÄR- OCH BOENDEMILJÖ

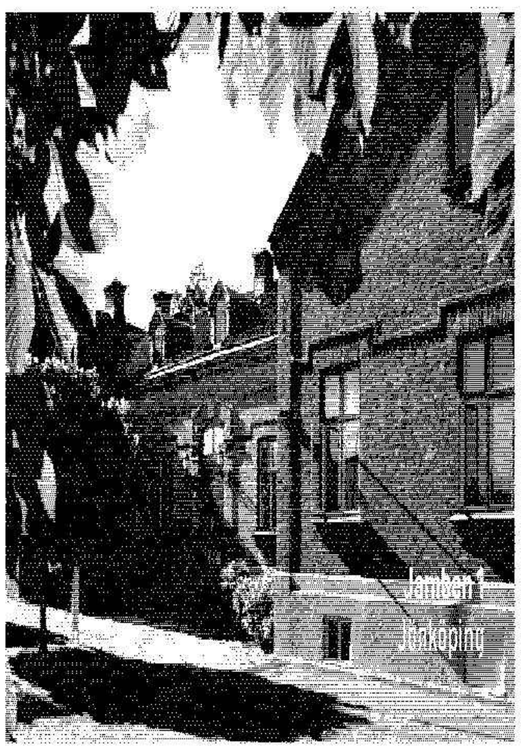
Att kunna erbjuda våra hyresgäster en trygg och säker när- och boendemiljö är av största vikt för M2. Vår målsättning är att årligen identifiera och genomföra åtgärder för att förbättra miljön i och omkring våra fastigheter.

Under 2022 blev M2 medlemmar i Skärholmens Fastighetsägare, en ideell förening som verkar för trygga och trivsamma stadsdelar i Skärholmen. Som en del i arbetet kommer trygghetsbesiktningar genomföras i våra fastigheter i området.

EFTERLEVNAD OCH UPPFÖLJNING

Tillämpning av vår uppförandekod såväl internt som i leverantörsavtal är huvudsakligt verktyg i att säkerställa efterlevnad. Vidare är återkommande medarbetarsamtal och medarbetarundersökningar samt företagsledningens uppmuntran och subventionering av motionsaktiviteter en del. Alla medarbetare ges även möjlighet att vara med och påverka till exempel arbetssätt och processer inom sina respektive områden samt uppmuntras till vidareutveckling.

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



HÅLLBARHETSSAMARBETEN

Under 2022 valde M2 att stödja tre organisationen som arbetar för en hållbar framtid: Rädda Barnen, Zelmerlöw och Björkman Foundation samt WWF. Vi vill även främja fysisk hälsa och träning och sponsrar ett antal lokala idrottsföreningar.



RÄDDA BARNEN

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

ZELMERLÖW OCH BJÖRKMAN FOUNDATION

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





WWF

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

EKONOMI OCH BOLAGSSTYRNING

Ekonomisk hållbarhet

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

LÅNGSIKTIG OCH HÅLLBAR VERKSAMHET

M2s affärsstrategi är en långsiktig verksamhet och för hållbar finansiell stabilitet. Vi strävar efter att skapa långsiktiga värden, både ur ett ekonomiskt och mänskligt perspektiv. Verksamheten ska i alla led kännetecknas av affärsmässighet och professionalitet.

NÖJDA OCH HÅLLBARA KUNDER

Vår vision är att förvalta våra fastigheter väl och effektivt till maximal kundnytta. Vi tror att närhet till kunden, god kundkännedom och erfarenhet är viktiga faktorer för en ökad kundnöjdhet. Med fastighetsförvaltning i egen regi och lokal närvaro arbetar M2 aktivt för att skapa varaktiga affärsrelationer.

Målsättningen är att skapa god ekonomisk utveckling genom långsiktighet, ett nära kundsamarbete och med hållbarhet i fokus.

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

GOD AFFÄRSETIK

M2s verksamhet ska bedrivas ansvarsfullt, enligt god affärssed, främja fri konkurrens och hålla en hög etisk standard. Vår ambition är att aktivt arbeta med antikorruption och upprätthålla transparens och öppenhet. M2 och dess medarbetare får aldrig utnyttja mutor, bestickning eller otillåten ersättning av någon form i relation med kunder, leverantörer, myndigheter eller andra beslutsfattare med till exempel syfte att skapa eller behålla affärer. Erbjudanden om representation bör endast accepteras om de ligger inom ramarna för god affärssed.

En extern visselblåsarfunktion finns tillgänglig för att misstänkta överträdelser ska kunna rapporteras. Under 2022 har en kvalificerade visselblåsning inkommit, vilken har utretts av extern part. Det har inte inkommit några rapporter om korruption, diskriminering eller annan brottslighet via andra kanaler.

UPPFÖRANDEKOD FÖR LEVERANTÖRER

Även M2s leverantörer förväntas bedriva sin verksamhet i linje med M2s hållbarhetskrav och värderingar. För att säkerställa att leverantörer av tjänster och varor efterlever dessa har M2 tagit fram en uppförandekod som sammanfattar krav avseende miljöhänsyn, affärsetik, arbetsmiljö och arbetsvillkor. Uppförandekoden ska biläggas till större leverantörs- och ramavtal.

HÅLLBARA INKÖP OCH KVALITETSSÄKRADE LEVERANSER

För att säkerställa hållbara inköp och kvalitet på leveranser har standardiserade entreprenadhandlingar för upphandling tagits fram och ramavtal tecknats med certifierade leverantörer. Våra leverantörer ska ha rätt kompetens och följa gällande lagkrav avseende miljö, materialval och byggregler.

För inköp används större leverantörer som följer satta miljökrav.

EFTERLEVNAD OCH UPPFÖLJNING

Efterlevnad inom detta område sker dels genom att upprätthålla och vidareutveckla en god intern kontroll. För den egna verksamheten sker det primärt genom tillämpning av M2s uppförandekod och riktlinjer för inköp och för värdepappersverksamheten genom tillämpning av M2s investeringspolicy.

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

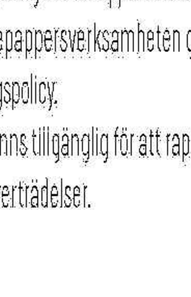
VISSELBLÅSARFUNKTION

Genom M2s visselblåsarkanal kan information lämnas om misstanke finns att våra policys, värderingar eller gällande lagstiftning inte följs.

Visselblåsarkanalen kan användas av både externa intressenter och medarbetare för att anmäla misstanke om brottslighet eller oegentligheter inom M2 koncernen.

Exempel på ärenden som kan rapporteras är ekonomisk brottslighet, missförhållanden i arbetsmiljön, miljöbrott, diskriminering och trakasserier samt integritetsbrott.

Rapporteringen kan göras både muntligt eller skriftligt och ske helt anonymt.



M2 | asset management

HÅLLBARHETSARBETE INOM M2s INVESTERINGAR

För Fastighetsinvesteringar och Övriga investeringar är M2s hållbarhetspåverkan indirekt. Hållbarhetsarbetet inom varje innehav följs upp årligen, främst genom respektive bolags hållbarhetsrapport. Kartläggning av väsentliga hållbarhetsfaktorer utgör också en del i beslutsprocessen inför en nyinvestering i enlighet med M2s investeringspolicy.

En stor del av M2s hållbarhetsarbete sker indirekt. Genom sin värdepappersverksamhet är M2 delägare i ett antal noterade och onoterade bolag i olika branscher.

Beslut och ansvar för hållbarhetsstrategier, genomförande och rapportering ligger här hos de individuella bolagens styrelse och ledning. M2s hållbarhetspåverkan sker således indirekt, det är genom att vara en engagerad och aktiv ägare som prioriterar hållbarhetsfrågor högt vi har möjlighet att påverka i positiv riktning.

Våra innehav har tonvikt inom fastighetsrelaterade verksamheter men finns även inom till exempel medicinteknik, utveckling, konsumenttjänster och e-handel. Varje bransch och verksamhet har olika förutsättningar och områden där dess primära hållbarhetspåverkan finns. Exempelvis har entreprenadverksamhet, fastighetsförvaltning, och tillverkning av produkter starkt skilda påverkansfrågor. Vårt arbete fokuseras därför på att utvärdera det hållbarhetsarbete som bedrivs inom respektive innehav baserat på dess förutsättningar, vid sidan av att säkerställa att grundläggande kriterier avseende hållbarhet uppfylls.

HÅLLBARHETSKRITERIER I M2S INVESTERINGSPOLICY

Vid nyinvestering bedöms investeringar efter ett flertal kriterier, som inkluderar bolagens hållbarhetsarbete. Grundläggande är att bolaget har en tydlig hållbarhetsstrategi och styrning som motverkar risk för korruption, eller osunda affärsmetoder, samt främjar jämställdhet, likabehandling och mänskliga rättigheter. Arbetet ska innehålla långsiktiga mål avseende miljö och mål avseende minskad resursanvändning. Bedömning av bolagets hållbarhetsarbete i övrigt görs främst baserat på att investeringar syftar till att förbättra sina respektive väsentliga hållbarhetsfaktorer och att arbetet drivs med långsiktigt fokus.
M2 undviker att investera i verksamheter som är skadliga för klimatet eller för människan.

UPPFÖLJNING

Hållbarhetsarbetet inom de större innehaven följs upp årligen, främst genom respektive bolags hållbarhetsrapport. För samtliga intressebolag granskas att arbetet täcker ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet. Kartläggning görs också av att noterade bolag följer FNs Global Compact och strävar mot de Globala målen.

I det fall hållbarhetsrelaterade problem identifieras inom befintliga innehav söker M2 primärt möjlighet att använda sitt inflytande som ägare för att förbättra situationen, alternativt att avyttra när marknadsförutsättningar så tillåter ur finansiellt perspektiv.

UPPFÖLJNING AV FOKUSOMRÅDEN

Nedan presenteras uppföljning av de hållbarhetsområden M2 som ägare främst önskar påverka.
Uppgifterna avser våra intressebolag med aktiv verksamhet, för förteckning se not 16.

JÄMLIKHET

Bland våra intresseföretag har ca 70 % lyft jämlikhet som en av sina prioriterade hållbarhetsfrågor.

KLIMATAVTRYCK

Att verka för ett reducerat klimatavtryck ser olika ut i olika branscher.
100 % av intresseföretagen som är tillverkande eller förvaltande har fastställda mål att minska sitt klimatavtryck.

ARBETSMILJÖ

Arbetsmiljö är ett särskilt fokusområde inom tillverkande och förvaltande verksamheter, ca 85 % av våra intresseföretag har publikt uttalade riktlinjer för en säker arbetsmiljö.

HÅLLBAR VERKSAMHET

80 % av samtliga intresseföretagen har uttalat en målsättning om en mer hållbar verksamhet och att kunna erbjuda hållbara produkter.

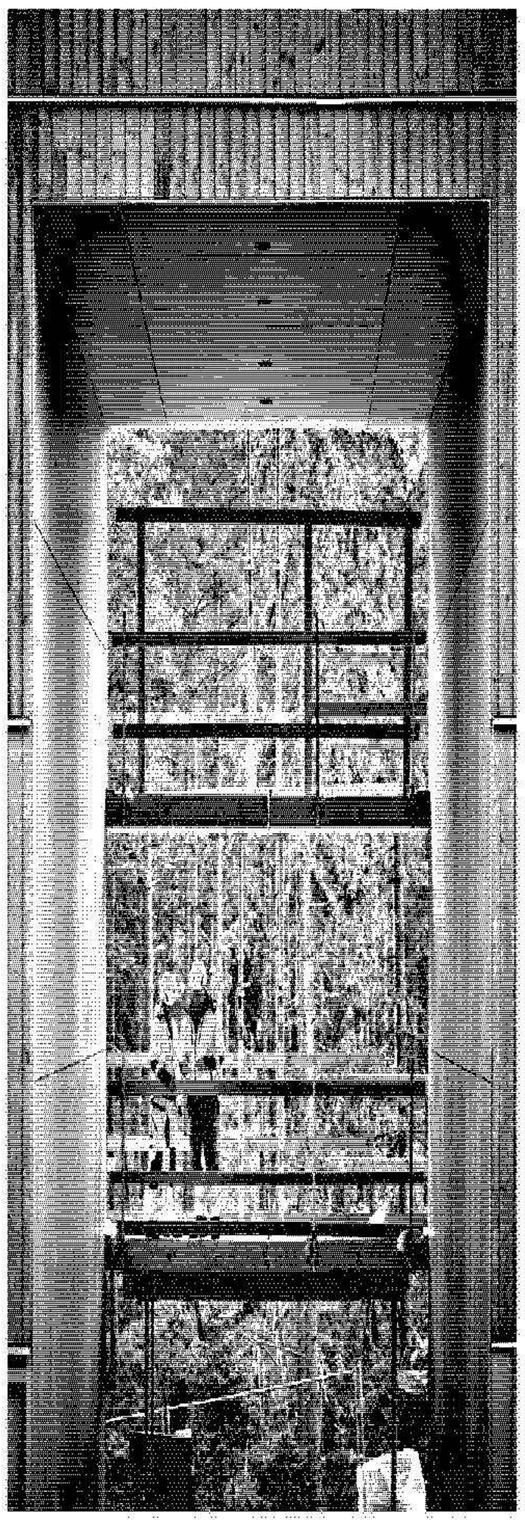
ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2022

M2 | asset management

M2s INVESTERINGAR

Hållbara verksamheter

Följande sidor presenterar ett antal av de hållbara verksamheter som finns bland M2s investeringar i olika branscher.



WÄSTBYGG GRUPPEN AB

Wästbygg Gruppens affär omfattar hela kedjan från projektutveckling till entreprenad och fastighetsägande.

Genom att styra hela processen ökar möjligheten och förmågan att skapa hållbara affärer. Begreppet En hållbar affär innebär att hållbarhet är en naturlig och central del i affärsmodellen och i investeringar. Med hjälp av Wästbyggs interna gröna ramverk styrs verksamheten mot en allt högre andel affärer som uppfyller ramverkets kriterier.

Redan 2017 sattes målet att bolagets verksamhet ska vara fossilfri 2030 inom områdena el, värme, transporter och avfall. För att nå målet arbetar Wästbygg med systematisk kartläggning av avtryck, strategiska handlingsplaner och konkreta verktyg. Wästbygg har även signerat "Färdplan för fossilfri konkurrenskraft" för bygg- och anläggningssektorn, samt "Lokal färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö 2030" (LFM30), där Wästbygg förbinder sig att mäta och reducera klimatpåverkan i hela värdekedjan.

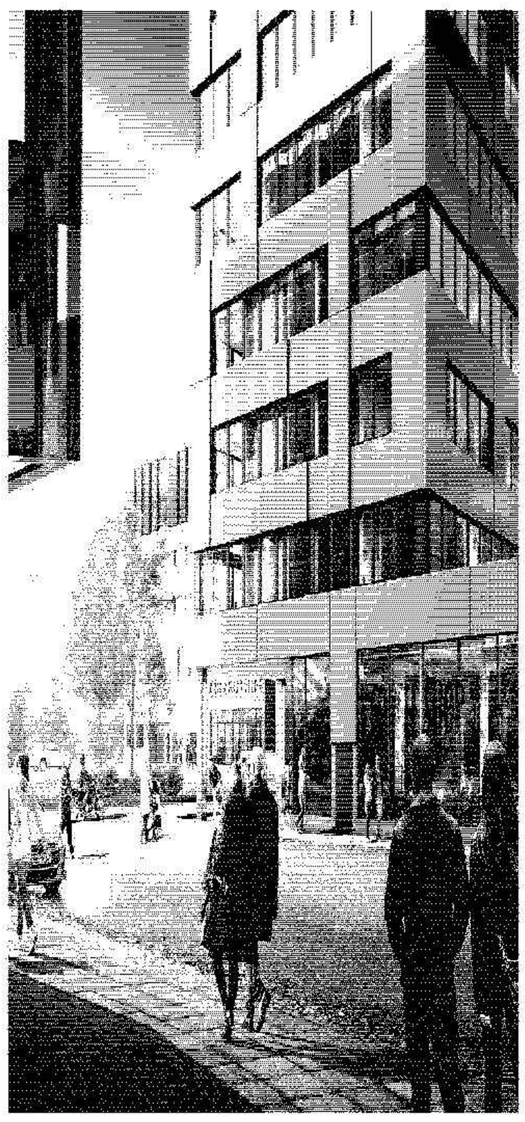
Förmågan att generera hållbara affärer bygger också på kompetens, trovärdighet och relevans inom hållbarhetsområdet. Företagets mål och mätetal inom hållbarhet berör därför även hur företaget vill arbeta och organisera sig på ett hållbart sätt. Sund konkurrens utan korruption, trygga arbetsplatser, jämlik behandling och en spegling av samhället när det kommer till mångfald och inkludering inom bolaget är viktiga områden för vårt hållbarhetsarbete.

COREM PROPERTY GROUP

Corem är ett av Nordens ledande kommersiella fastighetsbolag med fokus på storstadsområden och tillväxtorter. Corem har ett brett kunderbjudande och fokus på långsiktigt hållbart ägande, förvaltning, förädling och stadsutveckling.

Sedan Corem bildades har ett långsiktigt synsätt varit en självklar grund för verksamheten. Ett hållbarhetsarbete som är integrerat i alla delar av verksamheten och bidrar till affären säkerställer att verksamheten bedrivs på ett ansvarsfullt och långsiktigt sätt. Det innebär att kombinera en ekonomiskt hållbar affärsverksamhet med hög affärsetik, socialt ansvarstagande och miljöhänsyn.

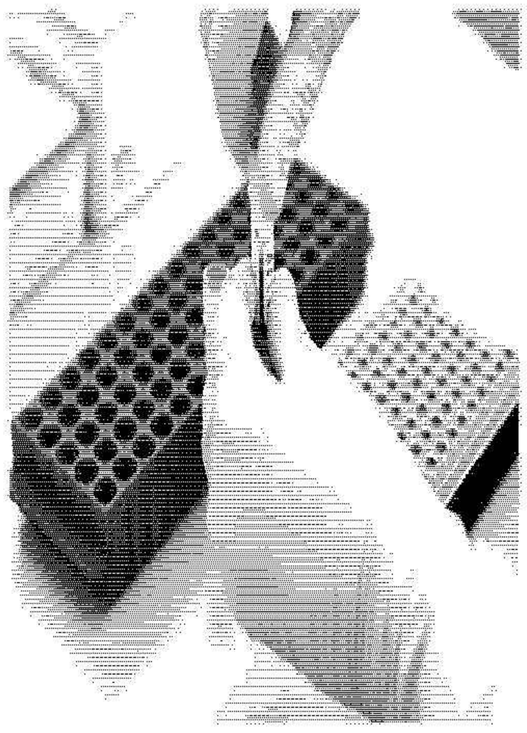
Corems långsiktiga hållbarhetsmål är att vara klimatneutralt i hela värdekedjan år 2035. Det är ett ambitiöst mål som förutsätter ett strategiskt arbetssätt som genomsyrar verksamhetens alla delar. Corems delmål innefattar bland annat att Corems fastighetsförvaltning, med avseende på fastighetsenergi, bilar och köldmedia, ska vara klimatneutral år 2025 och att till 2030 ha halverat de totala utsläppen i jämförelse med basåret 2021.



DEVYSER

Devyser Diagnostics AB utvecklar, tillverkar och säljer diagnostiska lösningar och analystjänster till kliniska laboratorier i fler än 50 länder. Produkterna används för avancerad genetisk testning inom områdena ärftliga sjukdomar, onkologi och transplantation för att möjliggöra skräddarsydd cancerbehandling, diagnos av ett stort antal genetiska sjukdomar och för uppföljning av transplanterade patienter. Genom att tidigt säkerställa en korrekt diagnos med hjälp av snabba och pålitliga testresultat minskar lidandet för patienten och vårdkostnader sänks, vilket ger en positiv påverkan på hela sjukvårdssystemet. Devyser har ett långsiktigt fokus på kvalitet och patientsäkerhet och under 2022 blev Devysers kvalitetsledningssystem och testkit Devyser Compact certifierade enligt IVDR.

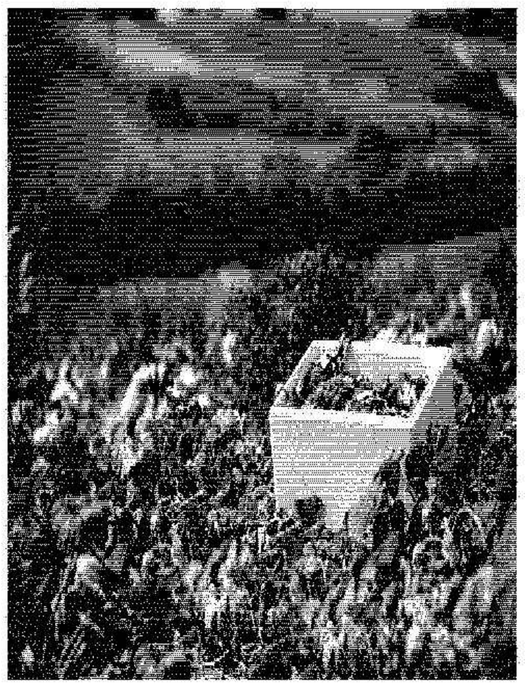
Under 2023 planerar Devyser att ytterligare fokusera på sitt hållbarhetsarbete och ta fram en tydlig strategi med konkreta hållbarhetsmål.

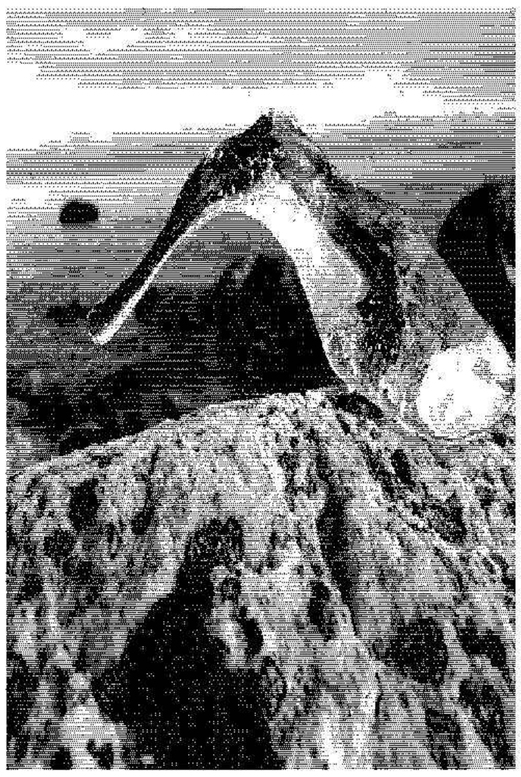


BEWI

BEWI ASA är en internationellt ledande tillverkare av hållbara förpacknings-, komponent- och isoleringslösningar.

BEWI arbetar mot en cirkulär ekonomi där engagemanget för hållbarhet är integrerat genom hela värdekedjan från nyproduktion till återvinning. Bland annat återanvänds stora volymer av förpackningar i produktionen av nya förpackningar.





MYRSPOVEN

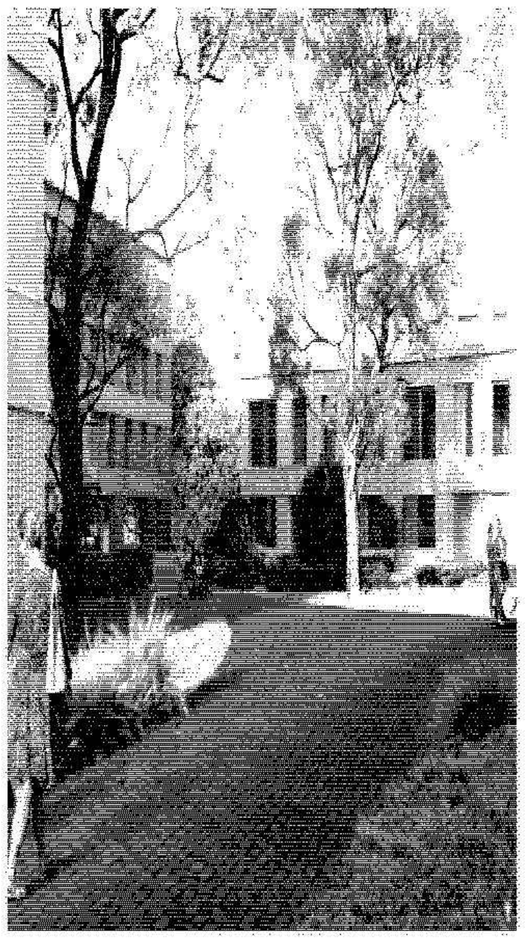
Myrspoven grundades 2017 och nyttjar maskininlärning och AI i kombination med djup teknisk kunskap inom fastighetsdrift för att helt digitalt optimera energianvändningen i fastigheter. Fastighetsdrift står idag för 30% av de globala koldioxidutsläppen, och ny teknik som den här spelar en central roll i att minska den siffran. Myrspovens mjukvarulösningar är oberoende av styrsystem i fastigheten och kräver heller ingen ny hårdvara, vilket gör lösningarna extremt skalbara.

Myrspoven har en grundtjänst, myCoreAI som optimerar energianvändningen i fastigheter, samt tilläggstjänster för spotprisstyrning avseende el, myLoadShift, och effektuttagsoptimering för fjärrvärme, myCap. Myrspovens tjänster hjälper fastighetsägare att spara energi men även att nå bättre resultat när fastigheter miljöcertifieras.

Genom tillämpning av Myrspovens myCoreAI och tilläggstjänsten myLoadShift uppnår fastigheten hållbarhetskriterier inom kategorier som energieffektivitet, inomhusklimat och luftkvalitet. Dessutom genererar detta krediter i miljöcertifieringssystem som BREEAM, LEED och Miljöbyggnad.

Myrspovens tjänster hjälper också hela energisystemet genom att låta fastigheter förbruka energi när efterfrågan är lägre, vilket gör fastigheter till en del av lösningen på energikapacitetsbristen som råder.

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2022



VERNUM FASTIGHETER

Vernum Fastigheter AB är ett fastighetsbolag som bygger och förvaltar hållbara flerbostadshus i trä.

Vernums vision är att vara Sveriges ledande fastighetsbolag för utveckling, byggnation och långsiktig förvaltning av cirkulärt hållbara bostäder och att sätta en ny standard för byggbranschen genom att bygga och förvalta hållbara trähus och ge fler människor möjlighet att bo klimatsmart.

Genom ett unikt byggsystem med lättbalkar minimeras klimatavtrycket i varje steg av processen. Trähusen skapas först i en digital 5D-modell där hela byggprojektet planeras och simuleras. För att effektivisera byggprocessen byggs husen sedan klart till 99% i Vernums fabrik. På själva byggarbetsplatsen täcks byggnationen av ett väderskydd som isolerar, värmer och spar energi.

CAKE

CAKE bildades 2016 med ett tydligt uppdrag att inspirera till ett fossilfritt samhälle genom att kombinera spänning och ansvar i sin utveckling av lätta, tysta och rena högpresterande elmotorcyklar och mopeder. För CAKE är elektrisk framdrift bara början, ambitionen är att centimeter för centimeter ta bort CO2 från produktionskedjan. CAKE arbetar för att belysa behovet av en ny standard för "fossilfri körning", beräknad på fordonets utsläpp ur ett livscykelperspektiv, som de anser vara en avgörande byggsten för att nå de globala klimatmålen som bransch och samhälle.

CAKE´s högsta prio, utöver att driva på omställningen mot elektriskt och minska sina egna utsläpp i produktionskedjan är att förlänga produkternas livscykel och bidra till resurs återhållsamhet, med start redan i design-stadiet.

Cirkulär design och ett modulärt koncept ligger till grund för utvecklingen där det används så få komponenter som möjligt som enkelt kan bytas ut och uppgraderas. Huvudmaterialet i en CAKE-cykel är aluminium vilket gör produkterna lättare och mer tillgängliga för en större målgrupp. Med produkten re:CAKE erbjuder CAKE renoverade cyklar, en cirkulär affärsmodell som förlänger produktens livslängd ytterligare.

CAKE siktar på att ha ett koncept för hantering av uttjänta batterier under 2023 och arbetar kontinuerligt för att minimera påverkan av försörjningskedjan. År 2025 är målet att ha 25 % av alla komponenter producerade lokalt. CAKE tror att fossilbränslefria alternativ till stadstransporter kommer att ha en stor inverkan på livet i staden, inte minst inom "sista-milen-leveranser".

CAKEs målsättning framöver är att fortsätta effektivisera den egna produktionen och minska klimatavtrycket i hela värdekedjan, och fortsätta driva på omställningen till elektrifiering samt inspirera till ökad transparens kring branschens utsläpp, från ett livscykelperspektiv.



EU TAXONOMI

Taxonomiförordningen är ett regelverk som syftar till att förenkla bedömning och jämförelse av miljömässigt hållbara investeringar och innebär nya upplysningskrav för verksamheter i ett antal definierade sektorer.

För att en ekonomisk verksamhet ska klassificeras som miljömässigt hållbar så ska den bidra väsentligt till ett eller flera av EU taxonomins sex miljömål, inte orsaka betydande skada för något av de övriga målen samt uppfylla vissa minimikrav inom social hållbarhet.

EU taxonomins sex miljömål

1. Begränsning av klimatförändringar
2. Anpassning till klimatförändringar
3. Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser
4. Övergång till en cirkulär ekonomi
5. Förebyggande och kontroll av föroreningar
6. Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem

Den del av M2s verksamhet som omfattas av EU taxonomin beskrivs inom sektorn Bygg- och Fastighet och den ekonomiska aktiviteten 7.7 Förvärv och ägande av fastigheter.

Under större delen av 2022 utgjorde Wästbygg Gruppen AB ett dotterbolag till M2. Per årsskiftet redovisas Wästbygg som ett intressebolag och inkluderas därför inte i M2s taxonomiredovisning. För redovisning av taxonomin avseende Wästbyggs verksamhet hänvisar vi till Wästbyggs års- och hållbarhetsredovisning för 2022 på www.wastbygg.se.

REDOVISNINGSPRINCIPER ENLIGT EU TAXONOMIN

För att bedöma om en ekonomisk aktivitet är miljömässigt hållbar ska redovisningen enligt förordningen innehålla tre finansiella nyckeltal; andel av omsättning, kapitalutgifter och driftsutgifter som är förenlig med EU taxonomin.

M2 redovisar dessa nyckeltal för den ekonomiska aktiviteten 7.7 Förvärv och ägande av fastigheter.

Omsättning

Omsättningen för den ekonomiska aktiviteten 7.7 Förvärv och ägande av fastigheter innefattar hyresintäkter, tillägg och eventuella serviceintäkter från M2s direktägda fastigheter samt från dotterbolagen Kamelia Samhällsfastigheter AB och M2 Royal ApS. M2s totala omsättning framgår av koncernens resultaträkning se sid 48.

Kapitalutgifter

I nyckeltalet Kapitalutgifter ingår förvärv av fastigheter, värdehöjande underhållsåtgärder och inventarier, se not 13 och 14. kopplade till de fastigheter som ingår i 7.7 Förvärv och ägande av fastigheter.

Driftsutgifter

I nyckeltalet Driftsutgifter ingår fastighetsskötsel, löpande underhåll, reparationer och renovering kopplat till de fastigheter som ingår i 7.7 Förvärv och ägande av fastigheter.

FÖRENLIGHET MED EU TAXONOMIN

För räkenskapsåret 2022 ska rapportering ske på miljömålen Begränsning av klimatförändringar och Anpassning till klimatförändringar.

Kravet för att fastigheter väsentligt ska bidra till målet Begränsning av klimatförändringar är en energideklaration klass A, alternativt kan byggnader uppförda före 2020-12-31 uppfylla kraven om byggnadens energiprestanda tillhör topp 15 %. I vår bedömning har vi har utgått från de gränsvärden som har fastställts av Fastighetsägarna.

När det gäller efterlevnad av miljömålet Anpassning till klimatförändringar krävs att klimatriskanalyser genomförs utifrån olika RCP scenarion för att avgöra om en fastighet löper risk att skadas ekonomiskt vid klimatförändringar. Samma kriterier gäller för Att inte orsaka betydande skada (DNSH) för miljömål Begränsning av klimatförändringar.

Vi har gjort bedömningen, utifrån geografiskt läge, att klimatriskerna främst utgörs av förändringar i vattenflöden och temperaturförändringar.

För att redovisa förenlighet mot målet krävs dock mer djupgående klimatriskanalyser.

MINIMISKYDDSÅTGÄRDER

Förutom att uppfylla kriterier för miljömål och inte orsaka betydande skada ska en hållbar verksamhet även efterleva sociala minimiskyddsåtgärder inom områdena mänskliga rättigheter, antikorruption, transparens kring skattebelastning samt fri konkurrens.

M2 följer gällande lagstiftning kring arbetsrätt och mänskliga rättigheter. Vår uppförandekod för medarbetare och motsvarande för leverantörer är baserad på FN:s Global Compact:s 10 principer, ILO:s kärnkonventionerna om de mänskliga rättigheterna i arbetslivet samt FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling. I uppförandekoden behandlas även antikorruption och fri konkurrens. En extern visselblåsarfunktion tillhandahålls för anmälan vid misstanke om missförhållanden.

Vi arbetar strategiskt med risker och har en transparent redovisning av koncernens skattebelastning, se not 12.

Andel av omsättning från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven - upplysningar som omfattar 2022

EKONOMISKA VERKSAMHETER	Koder	Absolut omsättning	Andel av omsättning	Väsentligt bidrag							Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)								
				Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem		Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskyddsåtgärder	Taxonomiförenlig andel, 2022	Kategori (möjliggörande verksamhet)	Kategori (omställningsverksamhet)
	Valuta	%	%	%	%	%	%	%		Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	%		
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																			
Verksamhet 1[4]																			
Omsättning taxonomiförenliga (A.1)																			
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga)																			
Förvärv och ägande av fastigheter	7.7																		
Verksamheter som omfattas av taxonomin men ej är taxonomiförenliga (A.2)		381	98																
Totalt (A.1 + A.2)		381	98																
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Omsättning hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		8	2																
Totalt (A + B)		389	100																

Andel av driftsutgifter från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven - upplysningar som omfattar 2022

EKONOMISKA VERKSAMHETER	Koder	Absolut omsättning	Andel av omsättning	Väsentligt bidrag							Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)								
				Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem		Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskyddsåtgärder	Taxonomiförenlig andel, 2022	Kategori (möjliggörande verksamhet)	Kategori (omställningsverksamhet)
	Valuta	%	%	%	%	%	%	%		Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	%		
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																			
Verksamhet 1[4]																			
Driftsutgifter taxonomiförenliga (A.1)																			
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga)																			
Förvärv och ägande av fastigheter	7.7																		
Verksamheter som omfattas av taxonomin men ej är taxonomiförenliga (A.2)		46	100																
Totalt (A.1 + A.2)																			
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Driftsutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0																
Totalt (A + B)		46	100																

Andel av kapitalutgifter från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven - upplysningar som omfattar 2022

EKONOMISKA VERKSAMHETER	Koder	Absolut omsättning	Andel av omsättning	Väsentligt bidrag							Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)								
				Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem		Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskyddsåtgärder	Taxonomiförenlig andel, 2022	Kategori (möjliggörande verksamhet)	Kategori (omställningsverksamhet)
	Valuta	%	%	%	%	%	%	%		Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	%		
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																			
Verksamhet 1[4]																			
Kapitalutgifter taxonomiförenliga (A.1)																			
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga)																			
Förvärv och ägande av fastigheter	7.7																		
Verksamheter som omfattas av taxonomin men ej är taxonomiförenliga (A.2)		328	100																
Totalt (A.1 + A.2)		328	100																
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0																
Totalt (A + B)		328	100																

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 2022 på sidorna 24-39 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

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

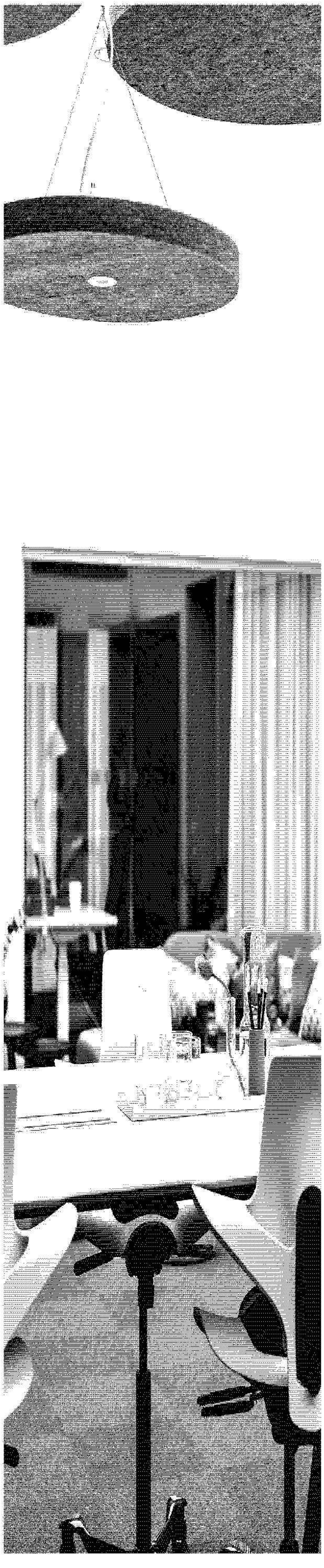
UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm, datum i enlighet med elektronisk signatur
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

M2 | asset management



FINANSIELLA RAPPORTER 2022

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 42

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 45

KONCERNEN
- RESULTATRÄKNING 48
- BALANSRÄKNING 49
- FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL 51
- KASSAFLÖDESANALYS 52

MODERBOLAGET
- RESULTATRÄKNING 53
- BALANSRÄKNING 54
- FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL 56
- KASSAFLÖDESANALYS 57

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR 58

UNDERSKRIFTER 89

REVISIONSBERÄTTELSE 90

DEFINITIONER NYCKELTAL 93

LEDNING OCH STYRELSE 94

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2022

M2 | asset management

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för M2 Asset Management AB (publ), org nr. 556559-3349 avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

M2 Asset Management ABs (M2) affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom långsiktiga investeringar. 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 2022 består M2s fastighetsbestånd av 67 fastigheter, huvudsakligen bostäder och handels- och kontorsfastigheter, med ett marknadsvärde på 6 675 mkr. Uthyrningsbar yta uppgår till 339 230 kvm, varav 116 427 kvm bostadsyta och 222 803 kvm kommersiell yta. M2s fastigheter är framförallt koncentrerade till Stockholm, Gävle, Jönköping och Växjö.

Koncernen bedriver även byggentreprenad och projektutveckling via sitt intressebolag Wästbygg Gruppen AB (publ) (Wästbygg). Wästbygg var tidigare ett dotterbolag men efter en mindre avyttring av aktier under december 2022 uppgår andel av kapital till 47,5 procent och Wästbygg hanteras därför per Q4 som ett intresseföretag. Vår bedömning är att detta möjliggör en bättre analys och större transparens av M2 Asset Managements ekonomiska ställning, för mer information se not 42.

M2s strategiska fastighetsinvestering utgörs av intressebolaget Corem Property Group AB (publ) ("Corem"). Corem äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter i storstads- och tillväxtregioner.

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

LEGAL STRUKTUR

Koncernen bestod per den 31 december 2022 av 24 direktägda bolag, varav 20 aktiebolag och 4 kommanditbolag, där M2 Asset Management AB (publ) är moderbolag.

ORGANISATION

Under 2022 uppgick koncernens medelantal anställda till 34 (38), med fördelningen 35 procent kvinnor (12) och 65 procent män (22). Föregående år medräknades Wästbygg Gruppen ABs anställda.

MILJÖ

M2 bedriver ingen verksamhet som kräver särskilt miljötillstånd.

HÅLLBARHETSRAPPORT

M2s hållbarhetsrapport för 2022 presenteras på sidorna 24-39.

ÄGARE

Bolagets aktier ägs till 100 procent av Rutger Arnhult.

VERKSAMHETEN UNDER ÅRET

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Intäkter

- Direktägda fastigheter

Hyresintäkter ökade med 1 % och uppgick till 381 mkr (377) och består av hyror och motsvarande för bostäder och lokaler. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 6 procent (4), det beror på en kombination av indexering och nytillkomna hyresgäster. Under året uppgick befarade och konstaterade kundförluster till 2,3 mkr (4,5). Uthyrningsgraden per 31 december uppgår till 82 % (82). Exklusive våra tre projektfastigheter uppgår uthyrningsgraden till 94 % (93).

- Entreprenad och projektutveckling

Intäkterna från entreprenad-/projektutveckling har upphört i och med att Wästbygg per Q4 klassificeras som ett intressebolag. Resultateffekten från Wästbygg redovisas på raden Resultat från avvecklad verksamhet.

Resultat

- Direktägda fastigheter

Fastighetsrörelsen har varit stabil under året. Driftöverskottet ökade till 233 mkr (218).

- Entreprenad och projektutveckling

Rörelseresultatet inom entreprenad-/tjänsteuppdrag har upphört i och med att Wästbygg per Q4 klassificeras som ett intressebolag. Resultateffekten från Wästbygg redovisas på raden Resultat från avvecklad verksamhet.

- Koncernen

Resultatet efter skatt avseende kvarvarande verksamhet för helåret uppgick till -11 293 mkr (5 650). Det negativa resultatet hänför sig i huvudsak till avyttring av Castellum och omvärdering av densamma i samband med omklassificering till intresseföretag.

- Finansnetto

Finansnettot uppgick till 479 mkr (-683).

Under perioden erhöll M2 utdelningar om 108 mkr (102) och bestod framför allt av utdelningar från Sagax om 52 mkr, Aros Bostad om 12 mkr, Swedbank om 9 mkr och BEWI om 10 mkr.

Ränteintäkter uppgick till 99 mkr (93).

Realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper uppgick till 811 mkr (-424). Realiserade värdeförändringar avsåg främst försäljningar i Sagax, Merlin, Bactiguard, Entra, Embracer, samt även avseende Castellum.

Räntekostnader och övriga finansiella kostnader uppgick till -589 mkr (-443) och består huvudsakligen av ränta på obligationslån, fastighetslån och värdepapperslån. Cirka 140 mkr består dock av övriga finansiella poster såsom främst courtage och utdelningsersättning.

Resultatandel intresseföretag

Resultatandelar i intresseföretag uppgick till -9 864 mkr (4 064). Merparten av detta är hänförligt till kvartalets avyttring av aktier i Castellum, men under perioden har även Corem, Footway och CHOSA Oncology påverkat negativt.

Värdeförändringar

- Fastigheter

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -656 mkr (432). Periodens värdeförändringar fördelas mellan 10 mkr realiserad värdeförändring samt 666 mkr orealiserad värdeförändring.

Värdeförändringarna är i huvudsak en effekt av stigande marknadsräntor.

- Finansiella tillgångar

Värdeförändringar på finansiella tillgångar uppgick till -2 059 mkr (2 139), där huvuddelen avser Sagax, KlaraBo, Logistea, Catella samt derivat.

KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndet uppgick per 31 december 2022 till 67 direktägda fastigheter med ett marknadsvärde om 6 675 mkr. Investeringar i befintliga fastigheter under perioden uppgick till 244 mkr (241).

Under perioden har Vårdkasen 7 i Jönköping förvärvats, en bostadsfastighet om 618 kvm. Fastigheten Näringen 1 i Linköping, bestående av mark, samt fastigheten Tornvillan 7 i Sundsvall som utvecklas till ett trygghetsboende om 60 lägenheter, har under perioden båda förvärvats inom dotterbolaget Kamelia.

Fastigheterna Nysätra 3, 4 och 5 har avyttrats till koncernens ägare under perioden. Vidare har det skett avyttringar i projektverksamheten i Köpenhamn. Projektet avyttrar successivt ägarlägenheter och genererar även löpande kassaflöden.

Andelar i intresseföretag

Andelar i intresseföretag uppgick till 9 942 mkr (25 002). Minskningen beror främst på att innehavet i Castellum väsentligt minskat under kvartalet och därmed per Q4 inte längre klassificeras som ett intressebolag.

Intresseföretag	Andel av aktiekapital	Belopp i mkr 2022-12-31	2021-12-31
Corem	37,0	8 518	9 907
Wästbygg	52,5	772	-
OOF Group	34,8	192	-
Footway	29,4	156	557
Devyser	24,4	142	147
Vernum Fastigheter	35,0	109	-
Link Property Investment	23,2	46	53
INIVI AB	21,0	6	6
CHOSA Oncology	-	-	89
Castellum	-	-	14 227
Joint ventures	-	-	11
Läst Holding	-	-	5
		9 942	25 002

- Castellum

Den 6 oktober 2022 avyttrades större delen av innehavet i Castellum, en post om 40 miljoner aktier till en kontant köpeskilling om cirka 4,6 miljarder kronor. Försäljningen gjordes med anledning av sjunkande börskurser på innehavet, vilket påverkade M2:s förmåga att fullgöra sina finansiella åtaganden. Därefter har det skett ytterligare avyttringar under fjärde kvartalet varför M2s ägarandel per årsskiftet uppgår till knappt 5 procent av kapital och röster i Castellum.

- Corem

Under det fjärde kvartalet ökade M2 sitt innehav i Corem genom förvärv av 78 628 stamaktier av serie A, 22 970 535 stamaktier av serie B och 36 637 stamaktier av serie D. Vid periodens utgång uppgår M2s ägarandel i Corem till 37% av totalt kapital och 39% av totalt antal röster.

- Nedskrivningsprövning intressebolag

För det fjärde kvartalet har nyttjandevärden beräknats och inget nedskrivningsbehov bedömts föreligga. Dock har tidigare under året nedskrivning skett i Corem, Footway och CHOSA Oncology, där den största enskilda nedskrivningen skedde i Corem med cirka 1,3 miljarder kronor.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andra långfristiga värdepapper uppgick till 3 644 mkr (6 960). De största innehaven består av BEWI (415 mkr), Aros Bostadsutveckling (343 mkr), Sagax (308 mkr), MEDS (219 mkr), Nordea (191 mkr), Instabee (190 mkr), KlaraBo (184 mkr).

Räntebärande lång- och kortfristiga skulder

Räntebärande skulder uppgick till 10 794 mkr (17 290).

Räntebärande skulder	Långfristiga	Kortfristiga	Totalt
Fastighetslån	1 205	1 348	2 553
Obligationslån	2 765	644	3 409
Depåkrediter		1 317	1 317
Lån med värdepapper som säkerhet	221	3 039	3 260
Övriga räntebärande skulder	240	16	256
	4 431	6 363	10 794

- Fastighetslån

Fastighetslån uppgår till drygt 2 553 mkr, varav 1 348 mkr förfaller under 2023. För närvarande förs positiva diskussioner med berörda banker om sedvanlig förlängning. Samtliga villkor är uppfyllda per den 31 december 2022.

- Obligationslån

Per balansdagen uppgick icke-säkerställda obligationslån till netto 3 409 mkr (Totalt utställt 4 300 mkr varav 891 mkr återköpta).

De obligationslån som har kommande förfall i juli 2023 respektive januari 2024 planeras lösas i sin helhet genom likvida medel, senast i samband med deras förfall.

Obligationslånen är noterade på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista. Obligationslånets samtliga villkor är uppfyllda per 31 december 2022. För ytterligare information om obligationslånens villkor se: https://m2assetmanagement.se/investerrelations/prospekt.html

Översikt obligationslån

Obligation	Räntevillkor	Förfall	Per 2022-12-31 Utestående belopp	Varav återköpt	Total netto
SE0014557922	STIBOR3M + 4,75	2023-07-10	1 100	-456	644
SE0015503420	STIBOR3M + 3,95	2024-01-25	1 000	-199	801
SE0016802854	STIBOR3M + 3,90	2025-01-15	2 000	-236	1 764
SE0017485204	STIBOR3M + 4,15	2026-02-04	200		200
			4 300	-891	3 409

-Depåkrediter

Viss del av finansieringen består av depåkrediter hos ett fåtal större kreditinstitut. Skulden räknas som kortfristig. Aktier ligger som säkerhet för flertalet av dessa krediter.

- Lån med värdepapper som säkerhet

Lån med värdepapper som säkerhet avser främst ett kortfristigt lån där 13,5 miljoner Castellumaktier är pant för krediten. Till lånestrukturen hör även ett derivat. I praktiken innebär det att aktierna och derivatet vid varje tidpunkt tillsammans har ett värde motsvarande värdepapperslånets storlek.

KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till -910 mkr (-1 790). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -5 385 mkr (-5 452) under året och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -5 123 mkr (6 510). Likvida medel vid årets utgång uppgick till 714 mkr (1 357). Under räkenskapsåret har M2 investerat 328 mkr (242) i förädling av befintliga fastigheter.

Förvaltningsfastigheter utgör säkerheter för en del av koncernens lån. Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde uppgår till 38,3 procent (35,1).

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2022

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

M2 har en kontinuerlig process för att identifiera de väsentliga risker som kan påverka bolagets finansiella ställning och resultat. Huvudsakliga risker är finansiering, värdeförändring fastigheter, konjunktur och marknadsförutsättningar, ändrade lagar och regelverk, medarbetare, affärsetik samt IT-säkerhet.

Under året har de rådande marknadsförutsättningarna inneburit en ökad risk avseende finansiella risker och då främst avseende refinansiering, ränterisk och likviditetsrisk samt marknadsrisk avseende värdeförändring på tillgångar.

Hantering av risker och osäkerhetsfaktorer är ett ständigt pågående arbete inom koncernen och arbete läggs kontinuerligt ned på att minska sårbarheten och analysera marknaden för att identifiera förändrade förutsättningar.

En närmare beskrivning av de olika riskerna redovisas i not 4.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Den 16e januari 2023 utsågs Jakob Mörndal till ordinarie VD för M2. Jakob Mörndal har en gedigen erfarenhet från såväl fastighetsbranschen som investerarmarknaden och har under många år arbetat nära koncernens ordförande.
- Den 30e mars 2023 återbetalade M2 Asset Management AB ett värdepapperslån om knappt 3 mdkr avseende aktier i Castellum AB (publ). Värdepapperslånet löpte med en förutbetald ränta och med en tillhörande derivatexponering, vilket säkerställde att värdet på de lånade aktierna och derivatet korresponderade med värdet på värdepapperslånet.

Återbetalningen av värdepapperslånet som i M2 redovisats som lån med värdepapper som säkerhet, innebär att skulderna minskar med ca 3 mdkr. På tillgångssidan minskas omsättningstillgångar i form av Castellum-aktier redovisade som kortfristiga placeringar och derivat för en motsvarande volym om totalt ca 3 mdkr.

Efter transaktionen uppgår M2:s ägande till ca 1 procent av kapital och röster i Castellum och betraktas i sin helhet som en finansiell placering.

FRAMTIDA UTVECKLING

M2 kommer under 2023 fortsätta arbeta med långsiktigt värdeskapande genom aktivt arbete med att förädla och utveckla sitt direktägda fastighetsbestånd. Efterfrågan på bostäder och lokaler inom M2s segment bedöms fortsatt vara god. På motsvarande sätt kommer M2 att fortsätta arbeta aktivt med koncernens strategiska investeringar och övriga investeringar inom värdepappersverksamheten.

NYCKELTAL

	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Koncernen						
Hyresintäkter (mkr)	381	377	334	180	226	216
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag (mkr)	-	-	3 582	3 838	3 652	2 838
Rörelseresultat (mkr)	163	141	333	212	282	177
Resultat efter finansiella poster (mkr)	642	-542	154	541	899	408
Resultat före skatt (mkr)	-11 904	6 116	2 036	4 913	1 975	1 087
Årets resultat från kvarvarande verksamhet (mkr)	-11 293	5 650	1 764	4 759	1 983	1 251
Eget kapital (mkr)	14 053	25 811	19 981	17 372	6 891	4 968
Balansomslutning (mkr)	27 243	47 535	34 141	30 073	13 957	11 116
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,2	2,7	2,9	3,5	4,7	4,2
Räntetäckningsgrad, justerad (ggr)	2,2	2,8	2,9	3,5	n/a	n/a
Belåningsgrad fastigheter (%)	38,3	35,1	31,7	34,6	38,6	43,2
Soliditet (%)	51,6	54,3	58,5	57,8	49,4	44,7
Avkastning på eget kapital (%)	-45,6	29,2	15,0	152,2	38,7	31,0
Avkastning på totalt kapital (%)	-30,2	16,1	7,4	23,1	17,9	8,8
Moderbolaget						
Nettoomsättning (mkr)*	2	2	0	0	4	3
Rörelseresultat (mkr)	-32	-24	-18	-15	-11	-10
Resultat efter finansiella poster (mkr)	-732	-63	121	520	84	93
Eget kapital (mkr)	1 426	1 848	1 673	1 550	1 267	1 228
Balansomslutning (mkr)	14 719	19 655	12 518	9 879	4 705	4 839
Soliditet (%)	9,7	9,4	13,5	15,9	26,9	28,2

*Intäkter och fastighetskostnader i moderbolaget redovisas i central administration från och med 2019.

För definitioner av nyckeltal se sid 93.

MODERBOLAGET

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

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Moderbolaget

Styrelsen föreslår följande vinstdisposition till årsstämman:

Balanserade vinstmedel från föregående år	1 710 658 312
Årets resultat	-337 619 059
	1 373 039 252
Styrelsen föreslår att:	
- till aktieägaren utdelas, 0 SEK per aktie	0
- i ny räkning balanseras	1 373 039 252
	1 373 039 252

M2 | asset management

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 med 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 2022 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 2022 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 2022 hölls i Stockholm den 17 maj 2022. 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. Nyval av det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB med auktoriserade revisorn Mikael Ikonen som huvudansvarig revisor.
- Utdelning av 850 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 2022 beslutades att antalet revisorer i bolaget fortsatt ska uppgå till en. Nyval gjordes av det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB som bolagets revisor, med revisorn Mikael Ikonen 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.

Årsstämman 2022 beslöt att arvode till revisor ska utgå enligt godkänd räkning.

ARVODEN KONCERNEN (tkr)	2022	2021
Revisionsuppdrag	6 900	6 384
Andra uppdrag	450	1 762
Summa	**7 350**	**8 146**

STYRELSE

M2s styrelse består av fyra ledamöter som valdes vid årsstämman 2022. 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 94.

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 94.

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 ovanlig beskaffenhet eller av stor betydelse för koncernen och bolaget.

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2022

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 upprättar 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 8 protokollförda sammanträden varav 1 var konstituerande. Samtliga ledamöter närvarade vid samtliga styrelsemöten. 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 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. Detta är ett avsteg från koden. En av följderna av detta beslut blir att styrelsen har till uppgift att övervaka bolagets finansiella rapportering och effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering samt, i förekommande fall, internrevision. Styrelsen ska vidare granska och övervaka revisorns självständighet och opartiskhet och särskilt följa upp om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster. Styrelsen biträder också med förslag till årsstämmans beslut om revisorsval samt arvodering av revisorsinsatsen.

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

KONCERNLEDNING

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

VD leder arbetet och fattar beslut i samråd med övriga i ledningen.

Per den 31 december 2022 bestod koncernledningen av:

- VD, Anders Gustafsson
- CFO, Andreas Lindenhjerta
- Fastighetschef, Håkan Jansson
- Hållbarhetschef, Helena Funck

Anders Gustafsson lämnade M2 under januari 2023. Jakob Mörndal utsågs i samband med det till ny VD. M2 håller regelbundet koncernledningsmöten. Mötet följer en förutbestämd agenda och berör frågor av både strategisk och operativ karaktär såsom transaktions-, uthyrning-, projekt-, organisations- och hållbarhetsfrågor samt uppföljning av finansiering och ekonomi.

Ytterligare information om koncernledningen finns på sidan 94.

ERSÄTTNINGAR

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

M2s principer, som fastställdes vid årsstämman 2022, 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 fyra 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 2022 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 7.

ERSÄTTNING TILL STYRELSE

Styrelsearvode ska utgå enligt beslut fattat på årsstämman. För 2022 beslutades att ett arvode om 75 000 kronor ska utgå till styrelsens ordförande samt beslutades att ett arvode om 60 000 kr för perioden fram till nästa årsstämma ska utgå till respektive ledamot som inte är anställd i M2 Asset Management AB (publ). Konsultarvode till styrelseledamöter har inte utgått.

INTERN STYRNING OCH KONTROLL

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

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	2022	2021*
Hyresintäkter	3	381	377
Övriga intäkter		9	-
Intäkter	41	**389**	**377**
Fastighetskostnader	6	-148	-159
Bruttoresultat	41	**242**	**218**
Central administration	6, 7, 8	-79	-77
Rörelseresultat	41	**163**	**141**
Utdelningar	10	108	102
Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter	10	99	93
Realiserade värdeförändringar återköpta obligationer		61	-
Realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper	10	811	-424
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader	12	-589	-443
Räntekostnader leasingskuld	5	-11	-11
Resultat efter finansiella poster	41	**642**	**-542**
Resultatandelar i intresseföretag	16	-9 864	4 064
Värdeförändring fastigheter	14	-656	432
Värdeförändring derivat	26, 38	33	23
Värdeförändring finansiella tillgångar	17	-2 059	2 139
Resultat före skatt	41	**-11 904**	**6 116**
Skatt	13	611	-466
ÅRETS RESULTAT FRÅN KVARVARANDE VERKSAMHET	41	**-11 293**	**5 650**
Resultat från avvecklad verksamhet	41	-154	241
ÅRETS RESULTAT FRÅN KVARVARANDE OCH AVVECKLAD VERKSAMHET		**-11 447**	**5 891**
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-11 436	5 780
Innehav utan bestämmande inflytande		-11	111
		-11 447	**5 891**
Övrigt totalresultat			
Poster som har eller kan omföras till resultaträkningen			
Omräkning av utländska verksamheter		8	-
Omräkningsdifferenser mm hänförliga till intressebolag		346	154
		-11 093	**6 045**
Övrigt totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-11 082	5 934
Innehav utan bestämmande inflytande		-11	111
ÅRETS TOTALRESULTAT		**-11 093**	**6 045**
Resultat per aktie, kr		-109 280	56 930
Antal aktier periodens slut		100 000	100 000

*Omräknat mot tidigare publicerade värden med hänvisning till årsredovisningen för år 2021 och delårsrapporten för januari–juni 2022. Se not 1 för ytterligare information om ändringen.

*Med tidigare publicerade värden avses det värde som tidigare har redovisats för resultatandelar i intresseföretag. Se not 1 för ytterligare information om ändringen.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2022	2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill		-	428
Övriga immateriella anläggningstillgångar		-	36
Förvaltningsfastigheter	14	6 675	7 190
Nyttjanderättstillgångar, tomträtter och arrenden	5	347	327
Materiella anläggningstillgångar	15	1	40
Andelar i intresseföretag	16	9 942	25 002
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	3 644	6 960
Derivat	26	4	92
Andra långfristiga tillgångar	18	1 621	1 322
Summa anläggningstillgångar		**22 234**	**41 395**
Omsättningstillgångar			
Upparbetat ej fakturerat		-	355
Egenutvecklade bostadsrätter under produktion		-	879
Kundfordringar	19	14	456
Derivat	26	1 212	-
Skattefordran		-	96
Övriga kortfristiga fordringar		432	988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	486	339
Kortfristiga placeringar	21	2 151	1 668
Likvida medel	22	714	1 357
Summa omsättningstillgångar		**5 008**	**6 139**
SUMMA TILLGÅNGAR		**27 243**	**47 535**

Belopp i mkr	Not	2022	2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	24		
Aktiekapital		10	10
Omräkningsreserv		351	-
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat		13 690	25 189
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**14 051**	**25 199**
Innehav utan bestämmande inflytande		2	613
Summa eget kapital		**14 053**	**25 811**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	23	1 128	1 770
Övriga avsättningar		-	72
Räntebärande långfristiga skulder	25, 26, 38	4 431	9 582
Derivat	26	-	29
Leasingskuld	5	347	327
Övriga långfristiga skulder		11	10
Summa långfristiga skulder		**5 916**	**11 790**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	25, 26, 38	6 363	7 708
Leverantörsskulder		52	518
Skatteskulder		132	315
Övriga kortfristiga skulder	28	589	1 091
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	136	302
Summa kortfristiga skulder		**7 273**	**9 933**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**27 243**	**47 535**

Omarbetning har gjorts av redovisade värden och nyckeltal avseende år 2021 och 2022. För ytterligare information se not 41.

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Aktiekapital	Omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2021	10		19 445	19 455	526	19 981
Omräkningsdifferens utbruten ur balanserade vinstmedel	-	-3	3	-		-
Årets resultat	-		6 166	6 616	111	6 278
Justering av årets resultat*	-		-387	-387		-387
Transaktioner med ägare						
Utdelning	-		-50	-50	-43	-93
Övrig justering	-		13	13	18	31
Utgående eget kapital 31 december 2021	**10**	**-3**	**25 191**	**25 198**	**613**	**25 811**
Ingående eget kapital enligt fastställd balansräkning 31 december 2021	**10**	**-**	**25 575**	**28 585**	**613**	**26 198**
Omräkningsdifferens utbruten ur balanserade vinstmedel		-3	3	-		-
Effekt av omarbetad finansiell rapport, se not 41			-387	-387		-387
Ingående eget kapital 1 januari 2022 (omarbetat)	**10**	**-3**	**25 191**	**25 198**	**613**	**25 811**
Årets resultat			-11 436	-11 436	-11	-11 447
Omräkningsdifferenser		354		354		354
Summa totalresultat		**354**	**-11 436**	**-11 082**	**-11**	**-11 093**
Återköp egna aktier				-	-24	-24
Transaktioner med ägare						
Utdelning			-85	-85	-53	-138
Övrig justering			20	20	-20	-
Förvärv innehav utan bestämmande inflytande				-	-5	-5
Avyttring innehav utan bestämmande inflytande				-	-499	-499
Utgående eget kapital 31 december 2022	**10**	**351**	**13 690**	**14 051**	**2**	**14 053**

Omarbetning har gjorts av redovisade värden och nyckeltal avseende år 2021 och 2022. För ytterligare information se not 41.

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	Not	2022	2021
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt kvarvarande verksamhet		-11 904	6 116
Resultat före skatt avvecklad verksamhet		-48	235
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	32	11 491	-6 377
		-461	**-26**
Erhållen/betald ränta	32	-	-
Betald inkomstskatt		-153	18
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-614**	**-8**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-1 025	-746
Förändring av rörelseskulder		150	157
Förändring av kortfristiga placeringar		579	-1 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-910**	**-1 790**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella tillgångar		-6	-4
Förvärv av fastigheter		-28	-648
Investeringar i fastigheter		-300	-242
Försäljning av fastigheter		112	134
Förvärv av maskiner och inventarier		-23	-23
Rörelseförvärv	32	-	-129
Avyttring dotterföretag	40	-514	-
Erhållen utdelning		685	656
Förvärv av intresseföretag		-1 257	-4 694
Försäljning av intresseföretag		4 745	257
Förvärv av finansiella tillgångar		-3 418	-2 550
Försäljning av finansiella tillgångar		5 573	1 799
Förändring av långfristiga fordringar		-184	-9
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**5 385**	**-5 452**
Finansieringsverksamheten			
Återköp egna aktier		-24	-
Utbetald utdelning		-138	-43
Förändring räntebärande skulder		-4 961	6 545
Förändring av övriga långfristiga skulder		-	7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-5 123**	**6 510**
Årets kassaflöde		**-648**	**-732**
Likvida medel vid årets början		**1 357**	**2 087**
Kursdifferens i likvida medel		**5**	**2**
Likvida medel vid årets slut	22	**714**	**1 357**

Wästbygg redovisas per Q4 som ett intressebolag vilket leder till att deras andel av resultaträkningen endast återfinns på raden andelar i intressebolag. För ytterligare information se not 40.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2022	2021
Intäkter		2	2
Fastighetskostnader		-1	-1
Bruttoresultat		**1**	**1**
Central administration	6, 7, 8	-33	-25
Rörelseresultat		**-32**	**-24**
Resultat från andelar i koncernföretag	9	1 841	1
Resultat från andelar i intresseföretag	31	544	113
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	-2 633	40
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	119	577
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-571	-770
Resultat efter finansiella poster		**-732**	**-63**
Bokslutsdispositioner	33	443	371
Resultat före skatt		**-289**	**307**
Skatt på årets resultat	13	-48	-82
PERIODENS RESULTAT		**-337**	**225**

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Årets resultat	-337	225
Övrigt totalresultat	-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT	**-337**	**225**

M2 | asset management

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2022	2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	34	3	3
Pågående fastighetsarbeten		10	10
Summa materiella anläggningstillgångar		**14**	**13**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	35	795	789
Fordringar hos koncernföretag	38	1181	1107
Andelar i intresseföretag	16	2843	12924
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	3405	1311
Andra långfristiga tillgångar	36	1199	1000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**9423**	**17131**
Summa anläggningstillgångar		**9437**	**17144**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1	-
Fordringar hos koncernföretag	38	1103	-
Derivat	26	1212	-
Övriga fordringar		79	232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	394	253
Summa kortfristiga fordringar		**2789**	**484**
Övriga kortfristiga placeringar	21	2137	1971
Summa kortfristiga placeringar		**2137**	**1971**
Kassa och bank	22	**356**	**56**
Summa omsättningstillgångar		5282	2511
SUMMA TILLGÅNGAR		14719	19655

Belopp i mkr	Not	2022	2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	24		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		10	10
Uppskrivningsfond		41	41
Reservfond		2	2
Summa bundet eget kapital		**53**	**53**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1711	1571
Periodens resultat		-338	225
Summa fritt eget kapital		**1373**	**1796**
Summa eget kapital		**1426**	**1848**
Obeskattade reserver	37	**121**	**152**
Långfristiga skulder	25		
Uppskjuten skatteskuld	23	16	15
Skulder till kreditinstitut	25	1003	4170
Skulder till koncernföretag	38	633	644
Skulder till intresseföretag		2	2
Övriga långfristiga skulder		3420	4533
Summa långfristiga skulder		**5080**	**9350**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25	4122	4255
Leverantörsskulder		2	2
Skulder till koncernföretag	38	3310	3458
Skatteskulder		87	63
Övriga kortfristiga skulder	28	536	482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	42	32
Summa kortfristiga skulder		8098	8290
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14719	19655

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2022

M2 | asset management

RAPPORT ÖVER 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 2021	**10**	**41**	**2**	**1 621**	**1 673**
Årets resultat				225	225
Övrigt totalresultat					
Årets totalresultat				225	225
Transaktioner med ägare					
Utdelning				-50	-50
Utgående eget kapital 31 december 2021	**10**	**41**	**2**	**1 796**	**1 848**
Ingående eget kapital 1 januari 2022	**10**	**41**	**2**	**1 796**	**1 848**
Årets resultat				-337	-337
Övrigt totalresultat					
Årets totalresultat				-337	-337
Transaktioner med ägare					
Utdelning				-85	-85
Utgående eget kapital 31 december 2022	**10**	**41**	**2**	**1 373**	**1 426**

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	Not	2022	2021
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-289	307
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	32	-274	-597
Erhållen/betald ränta	32	-	-
Betald inkomstskatt		-24	-10
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-587**	**-300**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-604	417
Förändring av rörelseskulder		-683	1 973
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-1 874**	**2 090**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag	32, 35	-26	-148
Erhållen utdelning från dotterföretag		2 000	
Erhållen utdelning		590	551
Förvärv av intresseföretag		-887	-1 213
Försäljning av intresseföretag		4 745	
Förvärv av långfristiga värdepappersinnehav		-2 668	-4 257
Försäljning av långfristiga värdepappersinnehav		2 311	
Förändring av kortfristiga placeringar		457	-1 624
Förändring av långfristiga fordringar		-209	-8
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**6 313**	**-6 699**
Finansieringsverksamheten	38		
Utbetald utdelning		-85	-50
Upptagna lån/amorteringar av räntebärande skulder		-3 980	4 342
Förändring av långfristiga fordringar hos koncernföretag		-74	-153
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-4 139**	**4 139**
Årets kassaflöde		**300**	**-470**
Likvida medel vid årets början		**56**	**526**
Likvida medel vid årets slut		**356**	**56**

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2022

M2 | asset management

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

NOT 1: REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄNT OM BOLAGET

Koncernen erbjuder sina kunder lokaler i olika typer av fastigheter, med huvudfokus på kontor och bostäder. Av lokalarean utgör drygt en tredjedel bostäder.

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

M2 Asset Management AB (publ), org nr 556559-3349, med säte i Stockholm utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 35.

Moderbolagets aktier ägs till 100 procent av Rutger Arnhult.

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

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 26 april 2023 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 17 maj 2023.

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 2022 och senare

Nya och förändrade IFRS-standarder som tillämpas från 2022 har ingen eller liten påverkan på M2s finansiella rapportering.

Standarder, ändringar och tolkningar förande 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 där för har inga upplysningar lämnats.

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.

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

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

ÖVRIGA AKTIEINNEHAV

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

UTLANDSVERKSAMHETER OCH VALUTAOMRÄKNING

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

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

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2022

M2 | asset management

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.

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 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.

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. M2 har även anställda som har sin tjänstepension via kollektivavtalade försäkringar.

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.

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. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar.

AVSKRIVNINGSPRINCIPER FÖR MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

- Maskiner och inventarier 3 - 10 år

Dotterföretaget Wästbygg ingick i M2 koncernen t.o.m december 2022. Wästbygg redovisade nyttjanderättstillgångar under rubriken materiella anläggningstillgångar när Wästbygg valt att leasa tillgångar som vanligtvis redovisas under denna rubrik, se vidare M2s årsredovisning 2021 samt not 40 i årsredovisningen för år 2022.

NEDSKRIVNINGAR AV ICKE-FINANSIELLA TILLGÅNGAR

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 verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader. 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.

LEASINGAVTAL

Koncernen som leasegivare

Hyresavtal betraktas inom koncernen som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av kontorslokaler och bostäder.

Koncernen som leasetagare

Nyttjanderättstillgångar och relaterad leasingskuld redovisas för samtliga väsentliga leasingavtal med löptid över 12 månader. M2 har identifierat tomträttsavtal som den enskilt mest väsentliga nyttjanderättstillgången. Tomträtter betraktas som eviga leasingavtal och redovisas till verkligt värde. Därmed skrivs de inte av. Värdet på nyttjanderättstillgången och den relaterade skulden ligger kvar till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Den avgift, avgäld, M2 betalar till ägaren av marken, redovisas under finansiella poster under benämningen ränta på leasingskuld.

Övriga leasingavtal består av fordon, kontorsmaskiner med mera. M2 bedömer dessa leasingavtal som oväsentliga för koncernen som helhet varvid leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden och ingen nyttjanderättstillgång eller leasingskuld redovisas i balansräkningen.

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

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.

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.

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2022

M2 | asset management

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. Värderingen av de förväntade kreditförlusterna på en fordran ska återspegla ett objektivt och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall. Rimliga och verifierbara uppgifter som är tillgängliga avseende tidigare händelser, nuvarande förhållanden samt prognoser för framtida ekonomiska händelser ska beaktas.

Eventuell nedskrivning av kundfordringar i koncernen sker utifrån individuell bedömning och en modell som bygger på förväntade kreditförluster för hela återstående löptiden, vilket motsvarar den förenklade metoden.
För övriga fordringar redovisas förlustreserv baserat på ett teoretiskt scenario om fallissemang inom 12 månader, med utgångspunkt i risken att ett fallissemang sker under fordrans hela livstid, att kreditrisken ökat eller att en händelse inträffat som får en negativ inverkan på de framtida kassaflödena. Bedömningen baseras på ett objektivt och sannolikhetsvägt utfall. Finns indikation görs en individuell bedömning av varje 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.

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
Moderbolaget redovisar byggnad och mark inkl markanläggning enligt anskaffningsvärdemetoden minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

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

Leasingavtal
Moderbolaget tillämpar undantaget i RFR 2 och kostnadsför leasingavgifter från leasingavtal linjärt över leasingperioden. Det innebär att nyttjanderättstillgång och leasingskuld inte redovisas i moderbolagets resultaträkning. Moderbolaget hyr ut lokaler och är därmed också leasegivare. Dessa redovisas som operationella leasingavtal.

Andelar i koncernföretag och intresseföretag
Andelar i koncernföretag och intresseföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet, vilket avviker mot hanteringen i koncernen. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag och intresseföretag inkluderar därmed anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningar. Nedskrivningsbehov prövas när sådan indikation föreligger.

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

Förväntade kreditförluster
Principerna IFRS 9 för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering på finansiella fordringar ska tillämpas även för RFR2 företag som inte följer IFRS 9 i juridisk person. Detta gäller oavsett om fordran är en omsättnings- eller anläggningstillgång och innefattar även koncerninterna fordringar.

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.

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2022

M2 | asset management

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 14.

FÖRVÄNTADE KREDITFÖRLUSTER

M2 redovisar förväntade kreditförluster i enlighet med IFRS 9 för finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde.

Kund- och hyresfordringar värderas till det kassaflöde som förväntas inflyta till företaget genom en genomgång av alla utestående belopp på balansdagen, grupperade utifrån antal förfallna daga då de bedöms ha gemensamma kreditriskegenskaper. M2 värderar förlustreserven för kund- och hyresfordringar till ett belopp som motsvarar de förväntade kreditförlusterna för hela återstående löptiden, vilket motsvarar den förenklade metoden.

För övriga fordringar redovisas förlustreserv baserat på ett teoretiskt antagande om fallissemang inom 12 månader. Värderingen återspeglar ett objektivt och sannolikhetsvägt utfall, se vidare beskrivning i not 1.

Historiskt har koncernen låga konstaterade kundförluster.

M2 följer upp risk för värdeförändringar på sina tillgångar, se segmentsnot.

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 23.

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 ANDELAR I DOTTERFÖRETAG OCH INTRESSEFÖRETAG

Koncernen prövar varje år om något nedskrivningsbehov föreligger vad gäller andelar i dotterföretag och intresseföretag. Återvinningsvärdet för de kassagenererande enheterna fastställs genom beräkning av nyttjandevärdet. Koncernmässig goodwill saknas per bokslutsdagen. 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 16 och not 35.

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: SEGMENTSREDOVISNING

Koncernens verksamhet är indelad i fyra områden:

- Direktägda fastigheter
- Entreprenad och projektutveckling
- Fastighetsinvesteringar
- Övriga investeringar

Per årsskiftet 2022 är det ett segment som följs upp på nivån rörelseresultat och som redovisas i tabellen nedan. Övriga segment följs upp utifrån balansräkningen.

Verksamheten beskrivs mer utförligt på tidigare sidor i denna årsredovisning och under not 1.

Koncern	2022	2021
Intäkter		
Direktägda fastigheter	389	377
Entreprenad och projektutveckling	-	-
Summa	**389**	**377**
Rörelseresultat		
Direktägda fastigheter	163	141
Entreprenad och projektutveckling	-	-
Summa	**163**	**141**

För information om strategiska placeringar och övriga verksamheter, se sidorna 15-22.

Ingen kund svarar för mer än 10 % av omsättningen under 2022.

Koncern	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Direktägda fastigheter	6 675	7 190
Entreprenad och projektutveckling*	772	4 102
Fastighetsinvesteringar	15 782	28 429
Övriga investeringar/ofördelat	4 014	7 814
Summa	**27 243**	**47 535**

*Värdet 2022-12-31 motsvarar koncernens kapitalandelsvärde. Medan föregående års värden motsvarar Wästbyggs konsoliderade tillgångar som dotterföretag.

NOT 4: RISK OCH KÄNSLIGHET

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

OMVÄRLDS- OCH MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

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

FASTIGHETSVERKSAMHETEN

Avflyttningar, kostnader för anpassning och vakanta perioder

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

Kundförluster

M2 gör kreditbedömningar vid all nyuthyrning. Vissa hyresavtal kompletteras med borgen, deposition eller bankgaranti. Samtliga hyror betalas i förskott. Trots detta finns risken att hyresgäster inte fullgör sina förpliktelser. M2s kundförluster är dock mycket låga och uppgick till ca 1 procent (1) av totala hyresintäkter 2022.

Övergripande efterfrågan på lokaler och bostäder

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

Fastighetsvärde

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

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

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

- M2 investerar huvudsakligen i nordiska noterade fastigheter och värdepapper. Företagsledningen liksom styrelsen och ägaren är väl förtrogen med den nordiska marknadens företag, dynamik och aktörer.

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2022

M2 | asset management

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

OPERATIVA OCH HÅLLBARHETSRELATERADE RISKER

Miljö

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

Socialt

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

Affärsmetoder

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

FINANSIELLA RISKER

Målet med det förvaltade kapitalet är långsiktigt värdetillväxt. 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 per sista december en resultatpåverkan med cirka 108 mkr (140) för den genomsnittliga låneportföljen under året. Den vägda genomsnittliga effektiva räntesatsen på lån under året var 4,0 procent (2,7).

En prisförändring på långfristiga värdepapper och kortfristiga placeringar med 1 procent motsvarar en resultatpåverkan med ca 58mkr beräknat på innehaven och marknadsvärden per 31 december 2022.

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.

Kovenanter och risktagande

Bolagets finansiella risktagande och ställning kan utlösas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kreditavtalen med banker och kreditinstitut finns det ofta fastlagda gränsvärden, så kallade kovenanter, för just de tre nyckeltalen. Koncernens egna mål stämmer väl med bankernas krav. För 2022 uppfyller koncernen samtliga mål och krav samt även vid undertecknande av årsredovisning.

NOT 5: LEASINGAVTAL OCH NYTTJANDERÄTTER

LEASINGAVTAL DÄR M2 ÄR LEASETAGARE

M2 konsoliderar sedan slutet av december 2022 inte in Wästbygg som ett dotterföretag utan som ett intresseföretag, se vidare under not 40. I jämförelsetalen för 2021 redovisas nyttjanderätt avseende Wästbygg under materiella anläggningstillgångar, se not 40 samt beskrivning i årsredovisningen för 2021.

Den kvarvarande verksamheten i M2 leasar, utöver nyttjanderätt avseende tomträtter, främst kaffemaskiner, tvättmaskiner samt några bilar och arbetsfordon liksom enstaka kontorslokaler.

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.

Nyttjanderättstillgångar, tomträtter och arrenden, med redovisning av skuld	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärde vid årets början	327	
Tillkommande nyttjanderättstillgångar	20	327
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**347**	**327**

Nyttjanderätter avseende tomträtter uppgående till 347 mkr (327). Tillkommande nyttjanderättstillgångar under 2022 uppgick till 20 mkr. I detta belopp ingår under året omvärderade nyttjanderätter vid förändrad avgäld. Motsvarande belopp redovisas som långfristig leasingskuld.

Leasingavtal som inte redovisas som skuld

Koncernen har valt att inte redovisa en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld för leasing i den kvarvarande verksamheten, se ovan, då framtida minimileaseavgifter ej är av väsentliga belopp. Dessa redovisas i koncernens resultaträkning, under centraladministration. Betalningar avseende sådana leasingavtal kostnadsförs linjärt. Årets kostnad för dessa avtal uppgår till 3 mkr (2).

LEASINGAVTAL DÄR M2 ÄR LEASEGIVARE

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

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Avtalade hyresintäkter inom ett år	168	189	2	1
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	137	118	2	1
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	90	74	0	0
Summa	**395**	**381**	**4**	**2**

Av hyresintäkter inom ett år avser 139 mkr (164) i koncernen och 0 mkr (0) i moderbolaget bostäder med en uppsägningstid på 3 månader.

NOT 6: RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Central administration				
Personalkostnader	-24	-27	-8	-12
Lokalkostnader	-5	-4	-2	0
IT-kostnader	-3	-3	0	0
Reklamkostnader	0	0	0	0
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-26	-12	-20	-9
Avskrivningar	-1	-1	0	0
Övriga externa kostnader	-20	-30	-3	-4
Summa	**-79**	**-77**	**-33**	**-25**

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Fastighetskostnader				
El, värme, kyla och vatten	-77	-62	-1	-1
Övriga drifts- och underhållskostnader	-54	-78	0	0
Fastighetsskatt	-16	-19	0	0
Summa	**-148**	**-159**	**-1**	**-1**

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2022

NOT 7: ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Löner	-17	-19	-5	-8
Sociala avgifter	-5	-6	-1	-3
Pensionskostnader	-1	-1	-2	-1
Summa	**-23**	**-27**	**-7**	**-11**

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

	Koncern 2022		Koncern 2021	
Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
Styrelse och verkställande direktör	-2	-1	-1	-1
(varav pensionskostnader)	0	0	0	0
Övriga anställda	-15	-4	-18	-5
Summa	**-17**	**-5**	**-19**	**-6**

	Moderbolag 2022		Moderbolag 2021	
Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
Styrelse och verkställande direktör	-2	0	-2	0
(varav pensionskostnader)	0	0	0	0
Övriga anställda	-3	-1	-6	-3
Summa	**-5**	**-1**	**-8**	**-3**

Ersättningen till VD har under året uppgått till 1,7 mkr (1,5). Inga övriga ersättningar har utgått till gruppen Styrelse och verkställande direktör. M2:s koncernledning består av 4 (4) personer och utöver VD ingick under 2022 även CFO, fastighetschef och hållbarhetschef. Ersättningar till övriga ledande befattningshavare uppgick till 3,9 mkr (3,4) i form av löner och 1,3 mkr (1,1) i form av sociala kostnader. VD har avgiftsbaserad pension.

	Koncern		Moderbolag	
Medelantal anställda, andel kvinnor (%)	2022	2021	2022	2021
Medelantal anställda	34	38	9	10
Andel kvinnor	35 %	35 %	42 %	49 %

	Koncern		Moderbolag	
Könsfördelning i styrelse och företagsledning, andel kvinnor (%)	2022	2021	2022	2021
Styrelsen	25 %	25 %	25 %	25 %
VD och övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %	50 %	50 %

NOT 8: UPPLYSNING OM REVISORNS ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	Koncern		Moderbolag	
Tkr	2022	2021	2022	2021
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	3 757		3 625	
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	450		450	
Skatterådgivning				
Övriga uppdrag				
Summa	**4 207**		**4 075**	
Grant Thornton Sweden AB				
Revisionsuppdrag	3 143	5 643	1 729	1 483
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag		741		526
Skatterådgivning		340		118
Övriga uppdrag		1 422		
Summa	**3 143**	**8 146**	**1 729**	**2 127**

NOT 9: RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolag	2022	2021
Utdelning på andelar i koncernföretag	2 000	0
Resultat från andelar i handels-/kommanditbolag	5	1
Nedskrivning aktier i koncernföretag	-149	
Reserv förväntade kreditförluster	-16	
Summa	**1 841**	**1**

NOT 10: FINANSIELLA INTÄKTER/ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter	99	87	81	79
Ränteintäkter, koncernföretag			39	21
Utdelning	108	102		438
Realisationsresultat återköpta obligationer	61			
Realisationsresultat	811	-424		39
Övriga finansiella intäkter		5		0
Summa	**1 078**	**-230**	**119**	**577**

NOT 11: RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Utdelningar	86	-
Resultat från försäljningar	-2 764	40
Värdeförändring derivat	1 120	-
Nedskrivningar	-1 075	-
Summa	**2 633**	**40**

NOT 12: FINANSIELLA KOSTNADER/ RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader	-449	-347	-358	-271
Räntekostnader, koncernföretag			-91	-58
Räntekostnad leasingskuld	-11	-11		
Valutakursdifferenser			7	2
Förlust försäljning värdepapper		-13		
Nedskrivningar kortfristiga placeringar				-114
Realisationsresultat				-236
Utdelningsersättning	-97	-77		
Övriga finansiella kostnader	-43	-6	-130	-93
Summa	**-599**	**-454**	**-571**	**-770**

M2 | asset management

NOT 13: SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt				
Skatt på årets resultat	-70	-230	-47	-82
Skatt hänförlig till tidigare perioder	4	0	0	0
Summa aktuell skatt	**-66**	**-230**	**-47**	**-82**
Uppskjuten skatt				
Avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	138	24	-1	0
Avseende övriga kortfristiga placeringar	-166	5		0
Avseende finansiella derivat	-258	0		0
Avseende andra långfristiga VP-innehav	938	-212		0
Avseende obeskattade reserver	0	-31		0
Övrigt som ger uppskjuten skatt	25	-22		0
Summa uppskjuten skatt	**678**	**-236**	**-1**	**0**
Summa total skatt	**611**	**-466**	**-48**	**-82**
Avstämning av redovisad skatt				
Resultat före skatt*	-11 904	6 736	-289	307
Nominell skatt enligt gällande skattesats	2 452	-1 388	60	-63
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-861	-96	-99	-120
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	269	13	766	107
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsbidrag	25		14	
Skatteeffekt temporära skillnader fastigheter	16	60	1	0
Skatteeffekt temporära skillnader andra långfristiga värdepappersinnehav	-63	265	-789	0
Resultat från andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden	-1 234	834		0
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	4	-149	0	0
Övrigt	3	-4	-1	-6
Redovisad effektiv skatt	**611**	**-466**	**-48**	**-82**

*2022 resultat från kvarvarande verksamhet

NOT 14: FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncern	2022-12-31	2021-12-31
Ingående verkligt värde	7 190	6 447
Förvärv av fastigheter	28	700
Investeringar i fastigheter	257	241
Försäljning av fastigheter	-112	-372
Avveckling verksamhet	-75	
Värdeförändringar	-656	174
Årets omräkningsdifferenser	43	
Summa	**6 675**	**7 190**

VÄRDERING AV FASTIGHETSINNEHAV

Per bokslutsdagen 2022 har förvaltningsfastigheterna värderats individuellt och internt, enligt 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 tillgänglig hos externa värderare.

Sammanfattning värderingsantaganden	2022-12-31	2021-12-31
Kalkylperiod	10 år	10 år
Direktavkastning för bedömning av restvärde*	3,10 - 6,6 %	1,3 - 6,3 %
Kalkyl-/ diskonteringsränta*	5,16 - 8,73 %	4,5 - 8,8 %
Långsiktig vakans	0,0 - 10,0 %	0,0 - 10,0 %
Långsiktig inflation	2,0 %	2,0 %

*Samtliga fastigheter utom en ligger inom intervallet ovan. Därutöver finns det en fastighet med en direktavkastning om 7,5 procent och en kalkylränta om 9,65 procent.

Värderingsmodell

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

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.

Inga väsentliga avtalsförpliktelser föreligger.

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 +/- 335–670 mkr. Om direktavkastningen ökar eller minskar med 10 punkter så förändras fastigheternas totala värde med +/- drygt 120 mkr. Om kalkylräntan ökar eller minskar med 10 punkter så förändras fastigheternas totala värde med +/- drygt 45 mkr.

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2022

NOT 15: MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Inventarier, verktyg och installationer				
Ingående anskaffningsvärde	44	37		1
Inköp		10		0
Försäljningar/utrangeringar		-3		0
Avveckling verksamhet	-33			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**11**	**44**		**1**
Ingående avskrivningar enligt plan	-36	-29		-1
Försäljningar/utrangeringar		3		0
Årets avskrivningar enligt plan	-2	-10		0
Avveckling verksamhet	28			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-10**	**-36**		**-1**
Utgående planenligt restvärde inventarier, verktyg och installationer	**1**	**7**		**0**
Nyttjanderättstillgångar				
Anskaffningsvärde vid årets början	86	64		
Nyanskaffningar	23	22		
Försäljning	0			
Avvecklad verksamhet	-109			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**86**		
Ingående avskrivningar enligt plan	-52	-34		
Årets avskrivningar enligt plan*	-22	-18		
Avvecklad verksamhet	74			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**0**	**-52**		
Utgående planenligt restvärde nyttjanderättstillgångar	**0**	**34**		
Totalt utgående restvärde materiella anläggningstillgångar	**1**	**40**		**0**

* Avser Försäljnings- och administrationskostnader.

NOT 16: ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Koncern		Moderbolag	
Intresseföretag	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	25 002	8 085	12 294	727
Förvärv andelar i intresseföretag	1 257	1 061	887	1 213
Andelar i intresseföretags resultat	398	4 049		0
Utdelning	-577	-389		0
Avyttring andelar i intresseföretag	-11 255		-7 410	
Omklassificeringar	-2 192	12 196	-3 558	10 984
Omvärdering	772			
Nedskrivning	-3 809			
Omräkningsdifferens	346			
Utgående ackumulerat redovisat värde	**9 942**	**25 002**	**2 843**	**12 924**
Utgående redovisat värde	**9 942**	**25 002**	**2 843**	**12 924**

				Redovisat värde	
Företagets namn	Org. nr	Säte	Kapitalandel i procent	2022	2021
Koncern					
Kloster Invest AB	556667-7125	Stockholm	50,00 %	1	1
Corem Property Group AB (publ)	556463-9440	Stockholm	37,00 %	8 518	9 907
Wästbygg Gruppen AB*	556878-5538	Göteborg	52,50 %	772	
OOF Group AB	559004-8277	Stockholm	34,78 %	192	
Castellum AB	556475-5550	Göteborg			14 226
Footway Group AB	556818-4047	Stockholm	29,35 %	156	557
Devyser Diagnostics AB (publ)	556669-7834	Stockholm	24,40 %	142	147
Vernum fastigheter AB	559286-9159	Stockholm	35,00 %	109	
CHOSA Oncology AB	559037-2271	Lund			89
Läst Holding AB	559227-9490	Stockholm			5
INVI AB	559230-5717	Stockholm	21,00 %	6	6
Link Prop Investment AB (publ)	556999-7710	Göteborg	23,20 %	46	53
Avvecklad verksamhet					11
				9 942	**25 002**
Moderbolag					
Kloster Invest AB	556667-7125	Stockholm	50,00 %	1	1
Corem Property Group AB (publ)	556463-9440	Stockholm	14,36 %	2 161	1 807
OOF Group AB	559004-8277	Stockholm	34,78 %	200	
Vernum fastigheter AB	559286-9159	Stockholm	35,00 %	120	
CHOSA Oncology AB	559037-2271	Lund		77	74
Läst Holding AB	559227-9490	Stockholm			5
Castellum AB	556475-5550	Göteborg			10 811
Devyser Diagnostics AB (publ)	556669-7834	Stockholm	24,27 %	177	172
INVI AB	559230-5717	Stockholm	21,00 %	6	6
Link Prop Investment AB (publ)	556999-7710	Göteborg	23,15 %	48	48
Footway Group AB	556818-4047	Stockholm	1,56 %	26	
Wästbygg Gruppen AB	556878-5538	Göteborg	1,76 %	28	
				2 843	**12 924**

* Röstandel i Wästbygg Gruppen AB 47,56 %

M2 | asset management

COREM PROPERTY GROUP AB (PUBL)

Innehavet redovisas som Andelar i intresseföretag både i moderbolaget och koncernen. Corem är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter i Sverige samt i Danmark och New York. Corems stam- och preferensaktier är noterade på Nasdaq Stockholm, Large cap.

Utdelningar redovisas i moderbolaget under Resultat från andelar i intresseföretag medan de elimineras i koncernredovisningen. Under året har koncernen erhållit utdelningar om totalt 182 mkr, varav 119 mkr avser stam och 63 mkr avser preferensaktier.

Koncernens värde per 31 december 2022 uppgick till ca 8 518 mkr (14 709).

Finansiell information i sammandrag: Corem Property Group AB (publ)

Corem upprättar sin årsredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards, IFRS.

Mkr	2022	2021
Driftsöverskott	2 933	1 894
Förvaltningsresultat	1 675	1 178
Värdeförändringar fastigheter	-2 934	3 432
Värdeförändringar finansiella placeringar	-1 105	870
Periodens totalresultat	-996	4 790
Förvaltningsfastigheter	78 387	83 084
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	5	2 263
Tillgångar	90 862	92 236
Eget kapital	31 311	33 938
Långfristiga skulder	41 995	41 547
Kortfristiga skulder	17 556	16 751
Eget kapital och skulder	90 862	92 236

För ytterligare information se www.corem.se

WÄSTBYGG GRUPPEN AB (PUBL)

Wästbygg Gruppen AB (publ) är ett entreprenad- och projektutvecklingsbolag som sträcker sig från förvärv/tilldelning av mark fram till färdig fastighet. Verksamheten är indelad i segmenten bostäder, kommersiella fastigheter samt logistik och industri. Wästbygg har tydlig närvaro på expansiva marknader i Sverige. I slutet av 2022 avyttrades en mindre post i Wästbygg, vilket gör att M2 Asset Management framöver redovisar innehavet som ett intressebolag.

Wästbyggs stamaktier är noterade på Nasdaq Stockholm, Mid cap.

Utdelningar redovisas i moderbolaget under Resultat från andelar i intresseföretag medan de elimineras i koncernredovisningen. Under året har koncernen erhållit utdelningar om totalt 68 mkr.

Koncernens värde per 31 december 2022 uppgick till 772 mkr.

Finansiell information i sammandrag: Wästbygg Gruppen AB (publ)

Wästbygg upprättar sin årsredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards, IFRS.

Mkr	2022	2021
Bruttoresultat	303	519
Rörelseresultat	-50	235
Värdeförändringar fastigheter	0	6
Periodens totalresultat	-19	242
Exploateringsfastigheter	263	295
Egenutvecklade bostadsrätter under produktion	1 565	880
Tillgångar	4 467	4 101
Eget kapital	1 597	1 751
Långfristiga skulder	813	754
Kortfristiga skulder	2 057	1 596
Eget kapital och skulder	4 467	4 101

För ytterligare information se www.wastbygg.se

Mkr	Castellum AB (publ)	Corem Property Group AB (publ)	Wästbygg Gruppen AB (publ)
Avstämning mot redovisade värden			
Ingående nettotillgångar 1 januari 2022	83 637	33 938	
Resultat för perioden*	6 534	-1 938	
Övrigt totalresultat*	166	942	
Utbetald utdelning*	-2 496	-834	
Återköp egna aktier	-2 752	-121	
Övriga förändringar eget kapitalposter	-992	-676	
Avgår nettotillgångar på grund av omklassificering till övrigt innehav	-84 097		
Nettotillgångar intresseföretag, tidigare konsoliderat som dotterföretag			1 597
Utgående nettotillgångar i intresseföretaget	**0**	**31 311**	**1 597**
Koncernens andel i procent		37,0 %	52,50 %
Koncernens andel i mkr		11 585	838
Redovisat värde i intresseföretag		**8 518**	**772**

* Belopp 2022 avser period tom 30 september 2022.

** Röstsrättandelen uppgår till 47,5% varför kontroll inte längre kvarstår.

NOT 17: ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6 960	13 169	1 311	8 038
Förvärv	2 904	2 083	2 668	4 580
Försäljningar	-3 858	-1 412	-2 370	-415
Omklassificeringar	817	-9 065	1 734	-10 984
Värdeförändringar	-3 179	2 185	62	92
Utgående redovisat värde	**3 644**	**6 960**	**3 405**	**1 311**

Företagets namn	Org. nr	Säte	Antal andelar	Redovisat värde 2022	Redovisat värde 2021
Koncern					
BEWI ASA	925 437 948	Hamarvik	8 559 749	415	629
Aros Bostadsutveckling AB	556699-1088	Stockholm	6 925 184	343	
AB Sagax	556520-0028	Stockholm	8 770 659	308	4 203
Meds Apotek AB	559093-4575	Hägersten	2 915 445	219	122
Nordea Bank AB	516406-0120	Stockholm	1 712 127	191	
Instabox Holding AB	559247-1550	Stockholm	9 839 190	190	19
KlaraBo Sverige AB	559029-2727	Malmö	10 066 667	184	564
CNI Invest AB	559323-1375	Stockholm	80 000	177	90
Modelio Equity AB (publ)	559078-4848	Stockholm	4 674	146	167
Logistea AB	556627-6241	Stockholm	11 749 440	139	264
Swedbank AB	502017-7753	Stockholm	763 885	135	
Catella AB	556079-1419	Stockholm	3 667 061	133	
Cake Oemission AB	559014-2682	Stockholm	708 030	106	102
Allgro Planet Acquisition Company AB	559301-7261	Jonstorp	1 000 000	94	
Northmill Group AB (publ)	556786-5257	Stockholm	6 511	93	100
Billogram AB	556801-7155	Stockholm	220 366	88	
Alcur Grow	515603-1469	Stockholm	529 422	58	77
Guard Therapeutics International AB (publ)	556755-3226	Lund	55 540 900	44	
KMC Properties ASA	990727007	Oslo	5 221 825	38	
Never Eat Alone Invest II AB	559268-3915	Stockholm	80 985	34	21
Investor Aktiebolag	556013-8298	Stockholm	172 999	33	
Skandinaviska Enskilda Banken AB	502032-9081	Stockholm	260 385	31	
Myrspoven AB	559123-4736	Stockholm	24 939	31	12
First Venture Sweden AB	559124-1251	Stockholm	7 900 838	31	
Intrance medical System	5371836	New York	7 600	31	27
Övriga				354	563
				3 644	**6 960**

Av andra långfristiga värdepappersinnehav klassificeras 2 400 mkr (5 934) som finansiella tillgångar kategori 1 och 1 244 mkr (1 026) som finansiella tillgångar kategori 3.

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2022

NOT 18: ANDRA LÅNGFRISTIGA TILLGÅNGAR

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Ingående värde	1322	1313	1000	992
Utlåning	303	9	209	8
Omklassificering			-7	
Nedskrivning	-4		-3	
Utgående värde	**1621**	**1322**	**1199**	**1000**

Huvuddelen av koncernens andra långfristiga tillgångar är räntebärande. Villkoren för de räntebärande tillgångarna är Stibor 90 dagar plus en marginal på 1,50-2,50 %. Vissa räntebärande tillgångar löper till fast ränta på mellan 6,75-8,50 %. Samtliga räntebärande tillgångar har vid utlåningstillfället skett till marknadsmässiga villkor.

NOT 19: KUNDFORDRINGAR

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Kundfordringar brutto	20	461	1	0
Avsättning för osäkra kundfordringar	-6	-5	1	0
Utgående redovisat värde	**14**	**456**	**1**	**0**

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Åldersfördelade kundfordringar				
Ej förfallna kundfordringar	8	390	1	0
Förfallna 0 - 30 dagar		31		0
Förfallna 31 - 90 dagar	1	3		0
Förfallna 91 - 180 dagar	1	7		0
Förfallna 180 <	10	30		0
Summa ej nedskrivna kundfordringar	**20**	**461**	**1**	**0**
Förväntade kreditförluster	-6	-5		0
Summa kundfordringar	**14**	**456**	**1**	**0**

NOT 20: FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda ränteutgifter	71	57	71	57
Upplupna ränteintäkter	300	215	260	186
Upplupen utdelningsintäkt	88		63	
Övriga poster	27	67		10
Summa	**486**	**339**	**394**	**253**

NOT 21: KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Koncern	2022-12-31	2021-12-31
Ingående värde	1668	500
Förvärv	1180	1854
Försäljning	-2883	-788
Värdeförändringar	811	102
Omklassificering	1375	
Summa	**2151**	**1668**

Noterade aktier och andelar	2151	1512
Övriga kortfristiga placeringar som innehas för handel	0	156
Summa	**2151**	**1668**

	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
2022-12-31			
Ingående värde	1512	0	156
Förvärv	1180	0	0
Försäljning	-2719	0	-164
Värdeförändringar	803	0	8
Omklassificering	1375	0	0
Summa	**2151**	**0**	**0**
2021-12-31			
Ingående värde	363	0	136
Förvärv	1823	0	31
Försäljning	-788	0	0
Värdeförändringar	113	0	-11
Summa	**1512**	**0**	**156**

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Ingående värde	1971	347
Förvärv	75	2500
Nedskrivning	-1137	-70
Försäljning	-532	-806
Omklassificeringar	1760	0
Summa	**2137**	**1971**

Noterade aktier och andelar	2137	1919
Övriga kortfristiga placeringar		52
Summa	**2137**	**1971**

NOT 22: LIKVIDA MEDEL

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Kassa och bank	714	1357	356	56
Summa	**714**	**1357**	**356**	**56**

NOT 23: UPPSKJUTEN SKATT

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Uppskjuten skatt				
Avseende aktiverade underskottsavdrag	-37	-50	0	0
Avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	750	866	16	15
Avseende långfristiga värdepappersinnehav	-78	860	0	0
Avseende finansiella derivat	251	-7	0	0
Avseende övriga kortfristiga placeringar	196	30	0	0
Avseende obeskattade reserver	46	46	0	0
Avseende övriga poster		25	0	0
Summa	**1128**	**1770**	**16**	**15**

I koncernen finns ej aktiverade underskottsavdrag på ca 19 mkr (65 mkr). Det finns ingen begränsning i nyttjandet

M2 | asset management

NOT 24: EGET KAPITAL

KONCERNEN

Aktiekapital

Aktiekapitalet uppgår den 31 december 2022 till 10 Mkr, fördelat på 50 000 A-akter med en röst per aktie och 50 000 B-aktier med 10 röster per aktie. Kvotvärdet uppgår till 100 kr/aktie. Inga aktier innehas av bolaget själv eller dess dotterbolag.

Omräkningsreserv

Innefattar kursdifferenser vid omräkning av utländskt dotterföretag samt andel av intresseföretags omräkningsdifferenser. Uppkomna kursdifferenser redovisas i övrigt totalresultat.

Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat innefattar moderbolaget och dess dotterföretag.

Resultat per aktie	2022	2021
Årets totalresultat, mkr, hänförligt till moderbolaget aktieägare	-11 082	5 934
Återläggning resultat från avvecklad verksamhet	154	-241
Beräkningsunderlag	**-10 928**	**5 693**
Genomsnittligt antal utestående aktier	100 000	100 000
Antal aktier vid periodens slut	100 000	100 000
Resultat per aktie, kr	-109 280	56 930

MODERBOLAGET

Uppskrivningsfond

Bundet eget kapital. Uppkommit genom uppskrivning av tillgångar. Får endas användas för specifika ändamål.

Reservfond

Bundet eget kapital som endast får användas för specifika ändamål. Efter 1 januari 2006 är det frivilligt att göra årliga avsättningar.

NOT 25: RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncern	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 205	3 137
Obligationslån	2 765	3 021
Lån med värdepapper som säkerhet	221	3 198
Övriga räntebärande skulder	240	227
	4 431	**9 582**
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 348	403
Obligationslån	644	1 956
Depåkrediter	1 317	4 951
Lån med värdepapper som säkerhet	3 039	380
Övriga räntebärande skulder	16	18
	6 363	**7 708**
Summa	**10 794**	**17 290**

Koncern	2022-12-31	2021-12-31
Löptidsanalys finansiella skulder		
0-1 år	6 363	7 708
1-2 år	4 231	6 722
2-3 år	200	2 860
3-5 år		
	10 794	**17 290**

Den övervägande majoriteten av lånen löper med rörlig ränta.
128 mkr löper med fast ränta till 2026 och drygt 29 mkr löper med fast ränta till 2024.

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 003	4 170
Övriga räntebärande skulder	3 420	4 533
	4 423	**8 703**
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	4 122	4 255
	4 122	**4 255**
Summa	**8 545**	**12 958**

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Löptidsanalys finansiella skulder		
0-1 år	4 122	4 255
1-2 år	3 420	4 977
2-3 år	1 003	3 729
3-5 år		644
	8 545	**13 605**

NOT 26: FINANSIELLA INSTRUMENT, TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats och beslutats av styrelsen och bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. För information om bedömda finansiella risker, se not 4.
Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9, framgår av tabellen nedan.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder Koncern		Finansiella intäkter	Finansiella kostnader	Värde-förändringar	Summa
2022	**Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen**				
	Andra långfristiga värdepappersinnehav	108	0	-2 059	**-1 951**
	Derivat	0	0	33	**33**
	Kortfristiga placeringar som innehas för handel	0	0	0	**0**
	Övriga poster	0	-140	0	**-140**
	Summa	**108**	**-140**	**-2 026**	**-2 058**
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde				
	Kortfristiga placeringar som innehas för handel	811	0	0	**811**
	Andra långfristiga tillgångar	99	0	0	**99**
	Summa	**910**	**0**	**0**	**910**
	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
	Skulder till kreditinstitut	0	-449	0	**-449**
	Summa	**0**	**-449**	**0**	**-449**
2021	**Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen**				
	Andra långfristiga värdepappersinnehav	102	0	2 139	**2 241**
	Derivat	0	0	23	**23**
	Kortfristiga placeringar som innehas för handel	102	0	0	**102**
	Övriga poster	5	-82	0	**-77**
	Summa	**209**	**-82**	**2 162**	**2 289**
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde				
	Kortfristiga placeringar som innehas för handel	-127	0	0	**-127**
	Andra långfristiga tillgångar	87	0	0	**87**
	Summa	**-40**	**0**	**0**	**-40**
	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
	Skulder till kreditinstitut	0	-360	0	**-360**
	Summa	**0**	**-360**	**0**	**-360**

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2022

Värdering av finansiella tillgångar och skulder Koncern		Värderings-hierarki	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträk-ningen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaff-ningsvärde
2022	**Tillgångar**			
	Andra långfristiga värdepappersinnehav	1,3*	3 644	
	Långfristiga fordringar			1 621
	Kundfordringar			14
	Derivat	2	1 216	
	Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader			486
	Övriga fordringar			432
	Kortfristiga placeringar som innehas för handel	1	2 151	
	Likvida medel			714
	Summa		**7 011**	**3 267**
	Skulder			
	Långfristiga räntebärande skulder			4 431
	Derivat	2		
	Kortfristiga räntebärande skulder			6 363
	Leverantörsskulder			52
	Övriga skulder			589
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			136
	Summa		**0**	**11 571**
2021	**Tillgångar**			
	Andra långfristiga värdepappersinnehav	1,3	6 960	0
	Långfristiga fordringar		0	1 322
	Kundfordringar		0	456
	Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		0	339
	Övriga fordringar		0	988
	Kortfristiga placeringar som innehas för handel	1,3	1 668	0
	Likvida medel		0	1 357
	Summa		**8 628**	**4 462**
	Skulder			
	Långfristiga räntebärande skulder		0	9 582
	Derivat	2	63	0
	Kortfristiga räntebärande skulder		0	7 708
	Leverantörsskulder		0	518
	Övriga skulder		0	705
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	302
	Summa		**63**	**18 815**

*Varav noterade innehav 2022 uppgår till ett värde av 2 400 mkr.

Värderingsmodell, verkligt värde via resultat-räkningen, nivå 2, ej säkringsredovisade	2022	Marknads-värdering	2021
Koncern			
Anläggningstillgång			
- Ränteswap*	4	33	-29
Moderbolag			
Anläggningstillgång			
- Derivat**	1 212	1 120	92

* Ränteswap med löptid till och med september 2025

** Derivat kopplat till lånestruktur för 13,5 miljoner Castellumaktier

NOT 27: UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyresintäkter	52	39		0
Upplupna fastighetskostnader		10		1
Upplupna kostnader byggprojekt		24		0
Upplupna personalkostnader	1	137		2
Upplupna räntekostnader	64	48	37	28
Övriga poster	19	44	5	0
Summa	**136**	**302**	**42**	**32**

NOT 28: ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Aktielån	397	387	397	342
Avräkning närstående personer	112	149	73	110
Reservation utdelningsersättning	24		24	
Avvecklad verksamhet		517		
Övrigt	56	38	41	30
Summa	**589**	**1 091**	**536**	**482**

NOT 29: STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	2 573	2 855	6	6
Företagsinteckningar	1	47	-	-0
Pantsatta aktier och andelar i andra företag	2 400	8 638	2 310	605
Pantsatta aktier i koncernföretag	4 253	3 467	481	409
Pantsatta aktier i intresseföretag	9 832	25 002	2 723	12 403
Pantsatta kortfristiga placeringar	2 151	1 575	2 137	26
Pantsatta bankmedel	263	44	66	28
Summa	**21 474**	**41 628**	**7 724**	**13 477**

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

NOT 30: EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ansvar för kommanditbolagets skulder	-	-	6	3
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	-	500	1 382	1 710
Övriga poster	-	522	0	0
Summa	**-**	**1 022**	**1 388**	**1 713**

NOT 31: RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Moderbolag	2022	2021
Utdelning på andelar i intresseföretag	544	113
Summa	**544**	**113**

NOT 32: KASSAFLÖDESANALYS

Koncern	2022	2021
Justeringar för poster sin inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar	31	24
Utdelningar	-108	-102
Värdeförändringar	1 778	-2 170
Resultatandelar i intresseföretag	9 864	-4 064
Övrigt	-74	-65
Summa	**11 491**	**-6 377**
Betalda räntor		
Erhållen ränta	39	29
Betald ränta	-646	-464

Moderbolag	2022	2021
Justeringar för poster sin inte ingår i kassaflödet		
Resultat från försäljning värdepapper	2 724	388
Utdelningar	-2 590	-551
Värdeförändring derivat	-1 120	0
Nedskrivningar	1 239	114
Resultat i kommanditbolag	-5	-1
Bokslutsdispositioner	-443	-597
Övrigt	-79	50
Summa	**-274**	**-597**
Betalda räntor		
Erhållen ränta	10	11
Betald ränta	-282	-194

Investeringsverksamheten

Koncern

Rörelseförvärv 2021, -129 mkr, avsåg (avser) Wästbyggs förvärv av REKAB.

Moderbolag

Förvärv av dotterbolag 2021, -148 mkr, avser huvudsakligen förvärvet av Royal Aps. I koncernen återfinns förvärvet under rubriken förvärv av fastigheter.

Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten:	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Långfristiga räntebärande skulder				
Ingående redovisat värde	9 592	6 254	8 703	4 461
Kassaflödespåverkande förändringar	-3 615	5 355	-4 280	4 760
Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:				
Avyttring verksamhet	-1 474			
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-61			
Omklassificeringar	0	-2 017	0	-518
Utgående redovisat värde långfristiga räntebärande skulder	**4 442**	**9 592**	**4 423**	**8 703**
Derivat				
Ingående redovisat värde	29	51	0	0
Kassaflödespåverkande förändringar	-29	-22	0	0
Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:				
Värdeförändringar		0	0	0
Utgående redovisat värde derivat	**0**	**29**	**0**	**0**
Kortfristiga räntebärande skulder				
Ingående redovisat värde	7 708	4 494	4 255	3 293
Kassaflödespåverkande förändringar	-1 345	1 190	311	
Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:				
Omklassificeringar	0	2 024	-444	962
Utgående redovisat värde kortfristiga räntebärande skulder	**6 363**	**7 708**	**4 122**	**4 255**

NOT 33: BOKSLUTSDISPOSITIONER

Moderbolag	2022	2021
Avsättning till periodiseringsfond	-77	-127
Återförd periodiseringsfond	108	0
Erhållna koncernbidrag	412	498
Lämnade koncernbidrag	0	0
Summa	**443**	**371**

NOT 34: BYGGNADER OCH MARK

Moderbolag	2022	2021
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	4	11
Avgår avyttring fastighet		-7
Tillkommer aktivering	0	
Tillkommer markanläggning	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4**	**4**
Ingående avskrivningar enligt plan	-1	-3
Årets avskrivningar enligt plan	0	2
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-1**	**-1**
Ingående uppskrivningar	1	1
Avskrivning uppskrivning byggnad	0	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**1**	**1**
Utgående redovisat värde byggnader	**3**	**3**
Utgående redovisat värde byggnader och mark	**3**	**3**

Taxeringsvärde 13 mkr varav mark 4 mkr

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2022

M2 | asset management

NOT 35: ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolag	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	990	842
Förvärv	0	148
Aktieägartillskott	145	
Resultatandel i handels- och kommanditbolag	5	1
Insättning/uttag i kommanditbolag		-1
Omklassificering	5	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1145**	**990**
Ingående uppskrivningar	56	56
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**56**	**56**
Ingående nedskrivningar	-257	-257
Årets nedskrivningar	-149	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-406**	**-257**
Utgående redovisat värde	**795**	**789**

Företagets namn	Org. nr	Säte	Kapitalandel (%)[1]	Redovisat värde 2022	2021
AB Stockholm Sjöbotten AB	556720-6452	Stockholm	100 %	38	38
KB Bäverholmen	969646-0121	Stockholm	99 %[2]	29	27
KB Duvholmen Fastighet	969646-0220	Stockholm	99 %[2]	102	100
KB Holmberget	969645-9982	Stockholm	99 %[2]	44	44
KB Holmborgen	969646-0774	Stockholm	99 %[2]	28	26
M2 Capital Management AB	556575-4271	Stockholm	100 %	25	25
M2 Forum AB	556624-2466	Stockholm	100 %	12	12
Fastighets AB Mikaholt	559090-2216	Stockholm	100 %	23	23
M2 Royal ApS	36 447 249	Köpenhamn	100 %	113	113
M2 Gruppen Kista AB	559042-7299	Stockholm	100 %	15	15
M2 Förvaltning AB	556558-9685	Stockholm	100 %	4	4
M2 Gruppen Fastigheter AB	556948-4420	Stockholm	100 %	0	0
M2 Commercial AB	556948-4412	Stockholm	100 %		
M2 Gruppen i Gävle AB	556710-5910	Stockholm	100 %	127	127
M2 Gruppen i Stockholm AB	556367-0057	Stockholm	100 %	47	47
M2 Gruppen i Södertälje Hold. AB	556717-0054	Stockholm	100 %	57	57
M2 Gävle Centrum AB	556578-7008	Stockholm	100 %	32	32
Brighthome Sweden AB	556611 9177	Stockholm	100 %		
M2 Gruppen Brödtorget KB	916585-7682	Stockholm	100 %		
M2 Gruppen Gävle Norr KB	969668-4787	Stockholm	100 %		
M2 Holding AB	556878-5520	Stockholm	100 %	2	2
M2 Gruppen Office AB	559262-2475	Stockholm	100 %	0	0
M2 Residential AB	556569-9385	Stockholm	100 %	2	2
M2 Gruppen 1 AB	556951-8029	Stockholm	100 %	6	8
Arnia Holding AB	556727-9418	Stockholm	100 %	0	0
Locellus AB	556707-7473	Jönköping	100 %		
Locellus i Jönköping AB	556559-3356	Jönköping	100 %		
Slottsgatan i Jönköping	556686-4608	Jönköping	100 %		
Studentutveckling i jönköping AB	556544-6985	Jönköping	100 %		
Fastighetsbolaget Vakten AB	556313-4732	Jönköping	100 %		
Fastighets AB Smålandshem	556693-5093	Jönköping	100 %		
Fastighets AB Junestad	556691-3231	Jönköping	100 %		
Complivium Två AB	556661-3427	Jönköping	100 %		
At Home Fastigheter i Jönköping AB	556638-6305	Jönköping	100 %		
Fastighetsbolaget Älvringen AB	556819-2966	Jönköping	100 %		
M2 Filmstaden AB	556773-7506	Jönköping	100 %		
M2 Operan 1 AB	556804-2773	Jönköping	100 %		
Jönköping Arkaden 4 KB	969666-0779	Jönköping	100 %		
KB Härolden 5 i Jönköping	969660-3407	Jönköping	100 %		
Locellus i Tranås AB	556559-3372	Jönköping	100 %		
Arnhult Invest AB	556693-5002	Jönköping	100 %		
M2 InStock AB	559138-8813	Stockholm	100 %		
M2 Logistik AB	559177-3972	Stockholm	100 %		
Locellus i Växjö AB	556263-4757	Jönköping	100 %		
Vasaborgen i Växjö AB	556605-1651	Jönköping	100 %		
Fastighets AB Teleborg Centrum	556615-1576	Växjö	100 %		
AB Dalbo Centrum i Växjö	556731-7150	Jönköping	100 %		
M2 Växjö Centrum AB	556968-3229	Jönköping	100 %		
Locellus Invest AB	556707-7499	Jönköping	100 %		
Locellus Förvaltning AB	556526-2606	Jönköping	100 %		
Locellus Finans Holding AB	556724-3976	Jönköping	100 %		
Locellus Finans AB	556593-5573	Jönköping	100 %		
Fröafall Invest AB	556723-4447	Jönköping	100 %		
Kamelia Samhällsfastigheter AB	559161-0737	Stockholm	70 %	68	66
Kamelia Sannaängen AB	559252-8235	Stockholm	100 %		
Kamelia Tenhult AB	559302-9175	Stockholm	100 %		
Kamelia Projektbolag 2 AB	559335-4029	Stockholm	100 %		
Kamelia Projektbolag 3 AB	559335-4060	Stockholm	100 %		
Växjö Teleborg Hallonbacken AB	559058-8223	Växjö	100 %		
Folkbo Sverige Studio AB	559172-7291	Stockholm	100 %		
Åland Fastigheter AB	556966-6943	Sundsvall	100 %		
Suburban Properties Stockholm AB	556983-7494	Stockholm	88 %	22	22
STHLM OXN Holding AB	559100-0467	Stockholm	100 %	0	
M2 Gruppen AB	559161-5645	Stockholm	100 %	0	
M2 Gruppen Lillholmen 7 AB	559315-8479	Stockholm	100 %		
M2 V:a Vårholmsbackarna 1 AB	559315-8461	Stockholm	100 %		
M2 Gruppen Bäverholmen AB	559315-8487	Stockholm	100 %		
M2 Gruppen Projekt AB	559313-6905	Stockholm	100 %		
				795	**789**

[1] Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

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

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2022

M2 | asset management

NOT 36: ANDRA LÅNGFRISTIGA TILLGÅNGAR

Moderbolag	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 001	993
Tillkommande poster	209	8
Borttagande av finansiell fordran	-7	
Reserv förväntade kreditförluster	-3	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 199**	**1 001**
Ingående nedskrivningar	-1	-1
Återföring nedskrivning finansiell fordran	1	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**0**	**-1**
Utgående redovisat värde	**1 199**	**1 000**

NOT 37: OBESKATTADE RESERVER

Moderbolag	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond avsatt 2022	77	
Periodiseringsfond avsatt 2021	19	127
Periodiseringsfond avsatt 2020	25	25
Summa	**121**	**152**

NOT 38: NÄRSTÅENDE

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

Moderbolaget har närståendetransaktioner med sina direkta och indirekta innehav av dotterföretag. M2 Asset Management AB:s (publ) enda ägare är Rutger Arnhult.

Under december avyttrades en fastighet till koncernens ägare Rutger Arnhult för 56,2 miljoner kronor.

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor. INVI AB ingår i gruppen av närstående företag, där M2s styrelseledamot Johan Sjö är delägare i bolaget.

Transaktioner med närstående parter 2022:

Motpart	Intäkter	Inköp	Fordringar	Skulder
Corem	-	-	-	-
Wästbygg	-	97	-	9

Transaktioner och mellanhavanden mellan moderbolaget och andra koncernföretag:	2022	2021
Resultat från andelar i koncernföretag inkl kommanditbolag	1 841	1
Ränteintäkter från koncernföretag	39	21
Räntekostnader till koncernföretag	-91	-58
Fordringar på närstående (koncernföretag)	2 284	1 107
Skulder till närstående (koncernföretag)	3 943	4 102

NOT 39: HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

- Den 16e januari 2023 utsågs Jakob Mörndal till ordinarie VD för M2. Jakob Mörndal har en gedigen erfarenhet från såväl fastighetsbranschen som investerarmarknaden och har under många år arbetat nära koncernens ordförande.

- Den 30e mars 2023 återbetalade M2 Asset Management AB ett värdepapperslån om knappt 3 mdkr avseende aktier i Castellum AB (publ). Värdepapperslånet löpte med en förutbetald ränta och med en tillhörande derivatexponering, vilket säkerställde att värdet på de lånade aktierna och derivatet korresponderade med värdet på värdepapperslånet.

Återbetalningen av värdepapperslånet som i M2 redovisats som lån med värdepapper som säkerhet, innebär att skulderna minskar med ca 3 mdkr. På tillgångssidan minskas omsättningstillgångar i form av Castellum-aktier redovisade som kortfristiga placeringar och derivat för en motsvarande volym om totalt ca 3 mdkr.

Efter transaktionen uppgår M2:s ägande till ca 1 procent av kapital och röster i Castellum och betraktas i sin helhet som en finansiell placering.

NOT 40: AVVECKLAD VERKSAMHET

M2 koncernen har i slutet av december 2022 avyttrat A respektive B aktier i Wästbygg. Wästbygg har konsoliderats som ett dotterföretag med samtliga tillgångar och skulder. I och med avyttringen innehar M2 inte längre kontrollen över Wästbygg men väl ett betydande inflytande. Därav konsolideras Wästbygg från Q4 som ett intressebolag.

Ovanstående har inneburit följande för presentationen av M2s resultat och ställning.

- Samtliga poster ingående i Wästbyggs resultaträkning har redovisats netto på en rad under avvecklad verksamhet 2022, dvs som periodens resultat efter skatt inklusive realisations- och omvärderingsresultat.
- Jämförelsetalen för 2021 har nettoredovisats på samma sätt som 2022, dvs med resultat efter skatt som en separat rad.
- Balansräkningen 2022 innehåller inte de tillgångar och skulder Wästbygg bidrog med utan innehavet har, efter omvärdering, redovisats som andelar i intresseföretag
- Balansräkningen för 2021 har inte räknats om.

RESULTATRÄKNING	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag	5 053	3 949
Övriga intäkter	9	-
Fastighetskostnader	9	1
Kostnader produktion entreprenad	-4 757	-3 430
Bruttoresultat	**314**	**520**
Central administration	-362	-285
Rörelseresultat	**-49**	**235**
Finansiella intäkter	25	12
Finansiella kostnader	-48	-15
Resultat efter finansiella poster	**-72**	**232**
Resultatandel intresseföretag	-1	-4
Värdeförändring fastigheter	-	6
Resultat före skatt	**-73**	**234**
Skatt	56	7
Resultat från avvecklad verksamhet, netto efter skatt	**-17**	**241**
Omvärderingsresultat	-137	-
Resultat från avvecklad verksamhet	**-154**	**241**

Nedan framgår de bruttotal som Wästbygg nettoredovisat i M2s resultaträkning liksom belopp avseende omvärdering av kvarvarande aktier. Motsvarande gäller för 2021.

Balansräkningarna i noten visar dels vilka tillgångar avseende Wästbygg som ingår i M2s balansräkning 2022 respektive som ingår i jämförelseåret 2021.

Vidare framgår effekten på kassaflödet av Wästbygg separat under 2022.

BALANSRÄKNING	2022-12-31	2022 estimerad*	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella tillgångar	-	428	463
Förvaltningsfastigheter	-	75	75
Inventarier	-	39	38
Andelar i intresseföretag	772	1	17
Uppskjuten skattefordran	-	97	35
Egenutvecklade bostadsrätter under produktion	1	1 565	879
Upparbetat ej fakturerat	-	248	355
Kundfordringar	-	464	444
Övriga kortfristiga fordringar	-	947	797
Likvida medel	-	534	897
Tillgångar avvecklad verksamhet	**772**	**4 398**	**4 001**
SKULDER			
Innehav utan bestämmande inflytande	-	503	579
Avsättning garantier	-	72	72
Räntebärande långfristiga skulder	-	1 474	808
Leverantörsskulder	-	690	480
Räntebärande kortfristiga skulder	-	-	243
Övriga kortfristiga skulder	-	610	520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	200
Skulder avvecklad verksamhet	**-**	**3 349**	**2 902**
Avyttrade nettotillgångar	**-**	**1 049**	**1 099**

* Estimerad balansräkning per transaktionsdagen

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2022

	2022-12-31	2021-12-31
Kassaflödeseffekt avvecklad verksamhet		
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-28	251
Rörelsekapital	-841	-570
Investeringsverksamheten	-	-166
Finansieringsverksamheten	501	520
Årets kassaflöde från avvecklad verksamhet	**-368**	**35**

Kassaflödeseffekt avvecklad verksamhet		
Erhållen försäljningslikvid aktier (minus försäljningskostnader)	139	-
Försäljningslikvid i form av fordran på Köparen	-119	-
Likvida medel i de sålda företagen	-534	-
Påverkan på koncernens likvida medel	**-514**	**-**

Beräkning koncernvärde andel intresseföretag		
Sålda nettotillgångar	1 049	-
Omvärderingsresultat	-138	-
Erhållen försäljningslikvid aktier (minus försäljningskostnader)	-139	-
Koncernvärde andel intresseföretag	**772**	**-**

NOT 41: OMARBETNING AV FINANSIELLA RAPPORTER

Omarbetning har gjorts av redovisade värden och nyckeltal publicerade i finansiella rapporter för år 2021 och 2022, vilka publiceras i kvartalsrapport per 30 september 2022. Omarbetningen avser korrigering av redovisningen till följd av felaktig redovisning av blankningsaffärer, vilket bolaget noterade i samband med upprättandet av kvartalsrapporten för tredje kvartalet 2022.

Påverkan på eget kapital till följd av omarbetning av ingående balans 2021-12-31.

	Ackumulerat			
	2022-06-30	2021-09-30	2021-12-31	2021-06-30
Övriga kortfristiga skulder	-334	-328	-387	-319
Nettoeffekt eget kapital	-334	-328	-387	-319
Effekt på resultaträkningen				
Återläggning skuld aktielån	-334	-328	-387	-319
Effekt på periodens resultat	**-334**	**-328**	**-387**	**-319**
Effekt på periodens totalresultat	**-334**	**-328**	**-387**	**-319**

NOT 42: VINSTDISPOSITION

Moderbolaget

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	1 710 658 312
Årets resultat	-337 619 059
	1 373 039 252

Styrelsen föreslår att:

- till aktieägaren utdelas, 0 SEK per aktie	0
- i ny räkning balanseras	1 373 039 252
	1 373 039 252

UNDERSKRIFTER

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

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

Stockholm den 26 april 2023

Rutger Arnhult
Ordförande

Mia Arnhult
Styrelseledamot

Patrik Tillman
Styrelseledamot

Johan Sjö
Styrelseledamot

Jakob Mörndal
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 april 2023
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
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 2022 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 45-47. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 42-89 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 45-47. 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) 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 april 2022 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet *Revisorns ansvar* i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering av Förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det redovisade verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2022 till 6 675 mSEK (7 190 mSEK) med orealiserade värdeförändringar om -656 mSEK (432 mSEK). Det redovisade värdet baseras på en intern värdering av respektive fastighet. Samma värderingspolicy och värderingsmodell tillämpas för samtliga av M2s fastigheter.

Med anledning av de många komplexa antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av redovisningsprinciper framgår av avsnittet Förvaltningsfastigheter på sidan 60, och not 14 samt not 2 avseende kritiska bedömningar och uppskattningar och bedömningar.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod och antaganden i de upprättade värderingarna. Vi har utvärderat den interna värderarens kompetens.

Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har med stöd av vår värderingsexpertis granskat använd modell för fastighetsvärdering. Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med bolagets värderingsansvariga och företagsledning. Vi har för ett urval av förvaltningsfastigheter granskat rimligheten i gjorda antaganden såsom direktavkastningskrav, fastighetsinvesteringar och vakansgrad med stöd av vår värderingsexpertis. Vi har för ett urval av förvaltningsfastigheter testat indata i värderingsmodellen avseende hyresintäkter och driftkostnader samt även kontrollerat de beräkningar som ligger till grund för värderingen. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Värdering av Intressebolag

Beskrivning av området

Det redovisade värdet för andelar i intresseföretag uppgick den 31 december 2022 till 9 942 mSEK (25 002 mSEK). Andelar i intresseföretag motsvarar summan av anskaffningsvärdet samt den ackumulerade resultatandelen. Andelar i intressebolag är beloppsmässigt en av de mest väsentliga posterna i koncernens balansräkning. Koncernen ska pröva värdet på intressebolag för nedskrivningsbehov årligen eller, när händelser eller ändrade förutsättningar indikerar att redovisat värde för tillgången kan understiga återvinningsvärdet.

Med anledning av de många komplexa antaganden och bedömningar som sker i samband med beräkning av återvinningsvärdet anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av redovisningsprinciper framgår av avsnittet Nedskrivning av Icke-Finansiella tillgångar på sida 61, och not 2 Avsnitt om betydande redovisningsprinciper samt not 16 över Andelar i Intresseföretag.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för nedskrivningsprövning av intressebolag, bland annat genom att utvärdera värderingsmetoden och antaganden i de upprättade nedskrivningsprövningarna. Vi har vidare utvärderat kompetensen för upprättaren av nedskrivningsprövningarna. Vi har med stöd av våra värderingsspecialister utvärderat använda värderingsmetoder och beräkningsmodeller. Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med företagsledning. Vi har för ett urval av nedskrivningsprövningarna granskat rimligheten i gjorda antaganden, såsom Weighted average cost of capital och tillväxttakt. Vi har för ett urval av nedskrivningsprövningarna kontrollerat de beräkningar som ligger till grund för uppskattandet av återvinningsvärdet. Vi har vidare granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 4-39 samt 93-94. 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.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den 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 att 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för M2 Asset Management AB (publ) för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Särskild förteckning över lån och säkerheter har upprättats i enlighet med vad som föreskrivs i aktiebolagslagen.

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 moderbolagets 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 45-47 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 *Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

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

Ernst & Young AB, Hamngatan 26 111 30 Stockholm, utsågs till M2 Asset Management ABs revisor av bolagsstämman den 29 augusti 2022 och har varit bolagets revisor sedan 29 augusti 2022.

Stockholm i enlighet med elektronisk underskrift
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

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. Definitionerna återfinns även på M2s webbplats (www.m2assetmanagement.se). För de nyckeltal som inte är direkt identifierbara från de finansiella rapporterna finns en kompletterande beräkningsbilaga på webbplatsen.

Räntetäckningsgrad (ggr): 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.

Räntetäckningsgrad justerad (ggr): Koncernens resultat efter finansiella intäkter och kostnader med hänsyn tagen till effekt av redovisning av pågående BRF-projekt exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar plus finansiella kostnader och intäkter och utdelning från andelar i intresseföretag dividerat med finansiella kostnader och intäkter. Används för att belysa koncernens känslighet för ränteförändringar.

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

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.

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.

BOLAGSLEDNING

Jakob Mörndal

VD
Född 1983
VD sedan jan 2023
Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm

Tidigare anställning:
tf VD & CCO Castellum 2021-2022
Affärsutvecklingschef Klövern 2018-2021

Andreas Lindenhierta

CFO
Född 1979
Anställd sedan okt 2022
Utbildning: Master i Commercial & Tax Law från Jönköping International Business School

Tidigare anställning:
CFO Byggvesta 2021-2022

CFO Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB 2016-2021

Håkan Jansson

Fastighetschef
Född 1973
Anställd sedan 2018
Utbildning: Ingenjör

Tidigare anställning:
Projektchef Klövern 2011-2018

Project manager TK Development 2005-2011

Teknisk chef Netto 2004-2005

Helena Funck

Hållbarhetschef
Född 1974
Anställd sedan 2017
Utbildning: Systemvetare

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

STYRELSE

Rutger Arnhult

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

Tidigare befattningar:
Omfattande erfarenhet och expertis inom fastighetsbranschen. Tidigare verkställande direktör och styrelseledamot i Castellum AB, Klövern AB samt tidigare styrelseledamot i, Corem AB mfl

Övriga uppdrag:
Styrelseledamot i Vernum Fastigheter, mfl

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

Mia Arnhult

Styrelseledamot sedan 2017.

Tidigare befattningar:
VD M2 Asset Management, styrelseledamot Odd Molly International AB

Övriga uppdrag:
Styrelseuppdrag i Devyser Diagnostics AB mfl

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, Kattvik Financial Services AB, PFG Group AB, Logistea AB samt Stocksund Financial Services AB mfl.

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

Johan Sjö

Styrelseledamot sedan 2018.

Övriga uppdrag:
Styrelseordförande i AddLife AB, Dacke Industri AB och Momentum Group Holding AB. Styrelseledamot i Alligo AB, och Camfil Ventures AB mfl. Senior Advisor på Nordstjernan.

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