20240624131996

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

M2 Gruppen Fastigheter AB
556948-4420

Årsredovisningen omfattar:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed , dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 30/5-24 . Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 30/5-24

Rutger Arnhult

20240624131997

M2 Gruppen Fastigheter AB
556948-4420

ÅRSREDOVISNING FÖR M2 GRUPPEN FASTIGHETER AB

Styrelsen för M2 Gruppen Fastigheter AB upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger aktier i bolagen M2 Commercial AB, org nr 556948-4412 och Ljungsåsa 1:241 Fastigheter AB, org nr 559181-5955.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året internt förvärvat och sålt bolaget M2 Gävle Söder 9:8 AB, org nr 559454-4263.

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	-	0	-	-
Resultat efter finansiella poster (tkr)	52 560	-129 718	-8	-699
Soliditet	68%	0%	44%	52%

Förändringar i eget kapital

Belopp i tusentals kronor

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	-	129 701	-129 701	50
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					
- Balanseras i ny räkning			-129 701	129 701	0
Årets resultat				52 560	52 560
Utgående balans	**50**	**0**	**0**	**52 560**	**52 610**

20240624131998

M2 Gruppen Fastigheter AB
556948-4420

Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserad vinst	33
Årets vinst	52 560 294
	52 560 327

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

till aktieägarna utdelas	52 000 000
i ny räkning balanseras	560 327
	52 560 327

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § Aktiebolagslagen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 2 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.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i tkr där ej annat anges.

20240624131999

M2 Gruppen Fastigheter AB
556948-4420

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		-	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**0**	**0**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-5	-10
Summa rörelsekostnader		**-5**	**-10**
Rörelseresultat		**-5**	**-10**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		52 565	-
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-	-129 708
Summa finansiella poster		**52 565**	**-129 708**
Resultat efter finansiella poster		**52 560**	**-129 718**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		0	17
Summa bokslutsdispositioner		**0**	**17**
Resultat före skatt		**52 560**	**-129 701**
ÅRETS RESULTAT		**52 560**	**-129 701**

20240624132000

M2 Gruppen Fastigheter AB
556948-4420

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	3	21 326	50
Summa finansiella anläggningstillgångar		**21 326**	**50**
Summa anläggningstillgångar		**21 326**	**50**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		3 214	129 726
Summa kortfristiga fordringar		**3 214**	**129 726**
Kassa och bank			
Kassa och bank		52 816	50
Summa kassa och bank		**52 816**	**50**
Summa omsättningstillgångar		**56 030**	**129 776**
SUMMA TILLGÅNGAR		**77 356**	**129 826**

20240624320001

M2 Gruppen Fastigheter AB
556948-4420

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		**50**	**50**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		0	129 701
Årets resultat		52 560	-129 701
Summa fritt eget kapital		**52 560**	**0**
Summa eget kapital		**52 610**	**50**
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		3	3
Summa obeskattade reserver		**3**	**3**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		24 743	129 773
Summa kortfristiga skulder		**24 743**	**129 773**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**77 356**	**129 826**

20240624320002

M2 Gruppen Fastigheter AB
556948-4420

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Ingen koncernredovisning upprättas med stöd av ÅRL 7 kap. 2 §.

Not 2 Allmän information

Bolaget är ett helägt dotterbolag till M2 Asset Management AB (publ), org nr 556559-3349, som har sitt säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncern som bolaget ingår i där koncernredovisning upprättas är M2 Asset Management AB (publ), org nr 556559-3349, med säte i Stockholm.

Bolaget har inte haft någon anställd personal under innevarande eller föregående år.

Not 3 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	50	50
Förvärv	21 301	-
Försäljningar	-25	-
Utgående anskaffningsvärden	21 326	50
Redovisat värde	**21 326**	**50**

Stockholm den 24 maj 2024

Rutger Arnhult

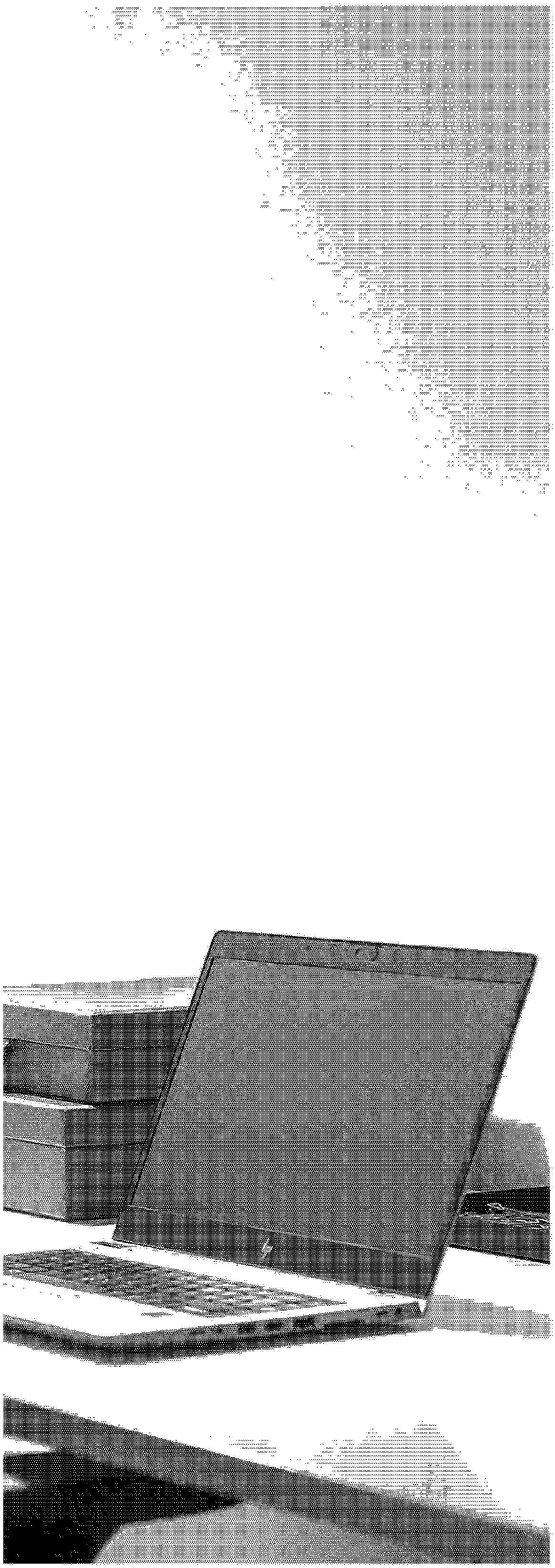
ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2023

M2 | asset management

2023

Transaktion 09222115557513007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

Transaktion 09222115557515007797 Signeral RA, MA, JM, JS, PT, GN



INNEHÅLL

VERKSAMHETSÖVERSIKT

DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT 4
ÅRET I KORTHET 5
VD HAR ORDET 6

DIREKTÄGDA FASTIGHETER 8
MARKNADSOMRÅDEN 10
FASTIGHETSFÖRTECKNING 13

STRATEGISKA INVESTERINGAR 14
COREM PROPERTY GROUP 15

ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING 16
WÄSTBYGG GRUPPEN 17

FASTIGHETSINVESTERINGAR OCH ÖVRIGA INVESTERINGAR 18

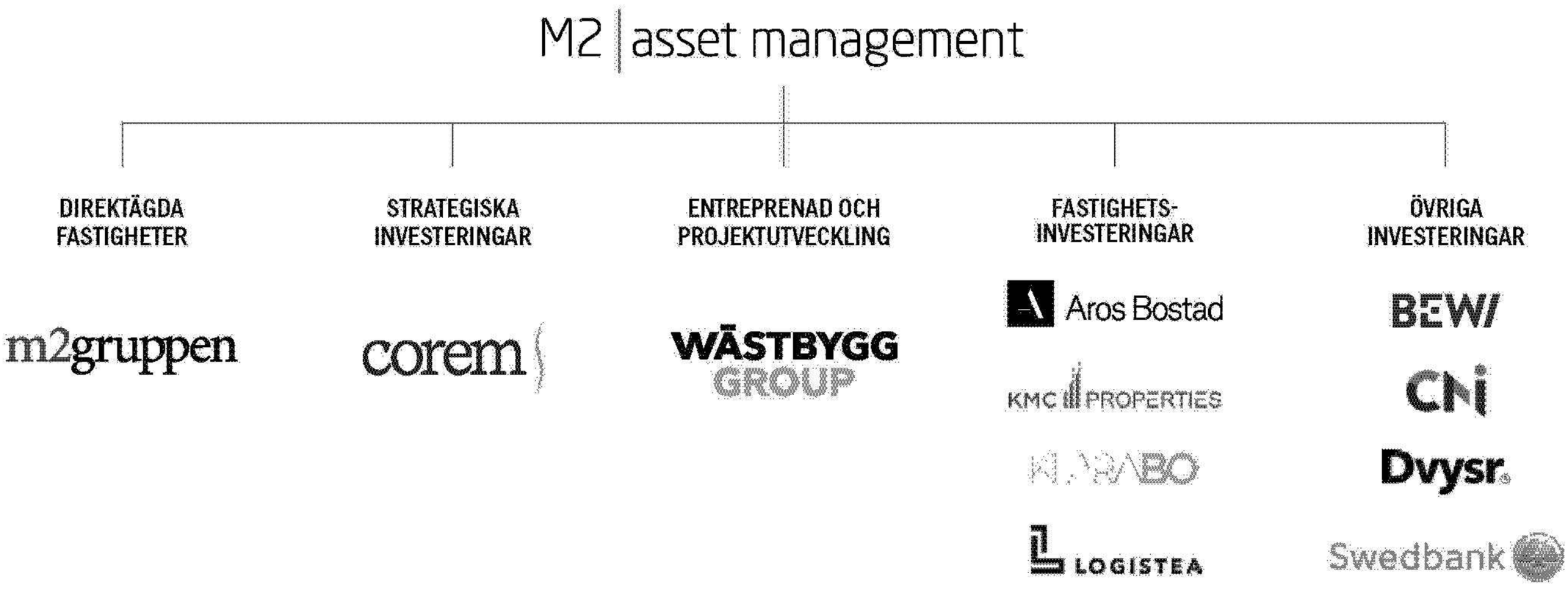
HÅLLBARHETSRAPPORT 2023 22

FINANSIELLA RAPPORTER 2023 38
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 39
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 42
KONCERNEN 45
MODERBOLAGET 50
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR 55
UNDERSKRIFTER 86
REVISIONSBERÄTTELSE 87
DEFINITIONER NYCKELTAL 90
LEDNING OCH STYRELSE 91

Transaktion 09222115557513007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

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, och Växjö.

STRATEGISKA INVESTERINGAR

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.

FASTIGHETSINVESTERINGAR

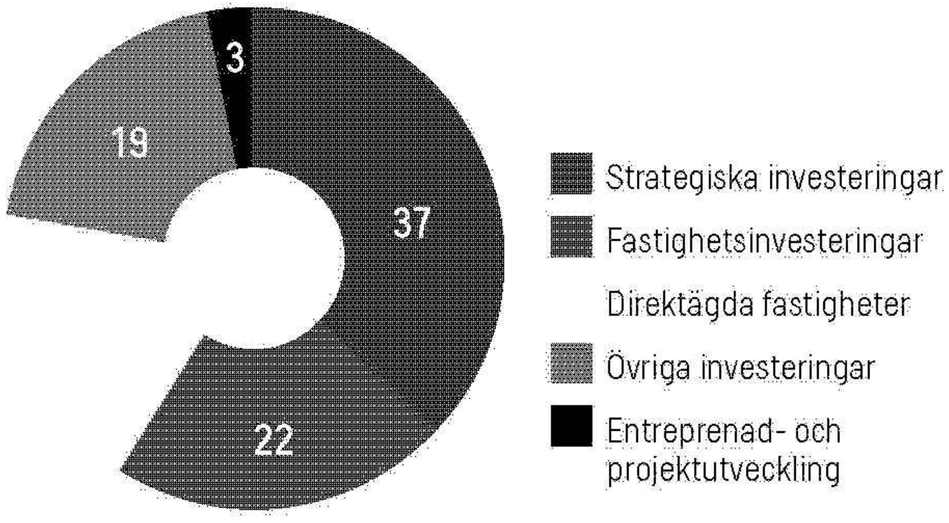
M2 har en portfölj av noterade och onoterade fastighetsaktier, huvudsakligen svenska bolag.

I vissa av fallen är vi engagerade i styrelsen och/eller valberedningen för dessa bolag eller på annat sätt aktiva ägare.

ÖVRIGA INVESTERINGAR

M2 har en portfölj av noterade och onoterade värdepapper, huvudsakligen svenska bolag 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.

TILLGÅNGAR PER SEGMENT (%)



Transaktion 09222115557513007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

ÅRET I KORTHET

FOKUS PÅ AVYTTRINGAR INOM M2 GRUPPEN

Med anledning av M2s strategi att återbetala obligationsskuld, bland annat genom avyttringar av direktägda fastigheter, fick detta stor påverkan på arbetet inom M2 Gruppen under året.

Under årets första hälft avyttrades huvuddelen av de kommersiella projektfastigheterna i Kista samt bostadsfastigheterna i Vårberg. Detta medförde en betydande minskning av fastighetsbeståndet i Stockholmsregionen samt att anställningarna för M2s egna personal avslutades. Vid halvårsskiftet avyttrades även en industri- och logistikfastighet i Landvetter. Under årets andra hälft avyttrades en logistikfastighet i Kalmar, en bostadsportfölj och en kommersiell fastighet i Jönköping, en större kommersiell fastighet i Växjö samt samtliga fastigheter i Gävle. Således minskades den direktägda fastighetsportföljen betydligt under året, efter att genomförda avyttringar om drygt två miljarder genomförts. Den direktägda fastighetsportföljen är vid årets utgång i all väsentlighet koncentrerad till Jönköping och Växjö.

WÄSTBYGG GRUPPEN

Under 2023 drabbades hela byggbranschen hårt av konjunkturläget, vilket fick stora konsekvenser, inte minst på bostadsbyggandet – något som även drabbade Wästbygg Gruppen. För 2023 som helhet redovisade bolaget dock en orderingång på 5,5 miljarder kronor och bolaget tar med sig en orderstock in i 2024 på 6,2 miljarder kronor. En så stark orderstock, som närmar sig nivåer likt rekordåret 2021, bidrar med stabilitet och säkrad sysselsättning för koncernen. Det var primärt affärsområdet Logistik och Industri som bidrog positivt till en ökande orderingången.

STORT FOKUS PÅ ATT STÄRKA BALANSRÄKNINGEN I COREM PROPERTY GROUP

Genom 27 separata affärer, frånträdde Corem hela 132 fastigheter under året och detta till en total transaktionsvolym om nära 15 miljarder kronor. Detta har möjliggjort att bolaget kunnat minska den räntebärande skulden med hela 14 miljarder kronor under året samtidigt som man också investerat nära 2 miljarder kronor i pågående projekt och hyresgästanpassningar för att utveckla beståndet långsiktigt. Driftsöverskottet i jämförbart bestånd ökade med 10 procent under året, även om driftsöverskottet i reella tal minskat i takt med avyttringarna.

Förvaltningsresultatet, som hålls tillbaka av höga marknadsräntor, landade på 1 239 mkr för helåret 2023. M2 ökade också innehavet i Corem vid slutet av året och ägde aktier vid årets utgång motsvarande 45 procent av utestående kapital och ca 45 procent av utestående röster.

MINDRE FÖRÄNDRINGAR I VÄRDEPAPPERSDEPÅERNA

En övervägande del av M2s värdepapper återfinns fortsatt inom sektorerna Bygg och Fastighet. Under året ökade exponeringen i fastighetssegmentet genom bland annat nya investeringar i Logistea och KMC Properties. Avyttringar fortsatte att göras i Sagax. Utöver fastighetsaktier har bolaget under 2023 även adderat betydande innehav i svenska banker och då särskilt i Swedbank.

-5 013 mkr
PERIODENS TOTALRESULTAT

15 646 mkr
BALANS-OMSLUTNING

2 922 mkr
FASTIGHETSVÄRDE DIREKTÄGDA FASTIGHETER

-3 680 mkr
RESULTATANDELAR FRÅN INTRESSE-FÖRETAG

378 mkr
HYRESINTÄKTER

884 mkr
LIKVIDA MEDEL

9 041 mkr
EGET KAPITAL

57,8 procent
SOLIDITET

Transaktion 09222115557515007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

VD HAR ORDET

År 2023 var ett år som nästan uteslutande handlade om skuldhantering. Året präglades av arbetet med att avyttra tillgångar, primärt direktägda fastigheter, för att möjliggöra återbetalning av obligationsskuld. Det är skönt att kunna lägga år 2023 till handlingarna och konstatera att M2 idag är ett helt annat bolag med en betydligt starkare balansräkning.

Även om M2 äger en betydande mängd värdepapper var det primärt fastigheter i den direktägda fastighetsrörelsen, under namnet M2 Gruppen, som under det gångna året avyttrades för att frigöra likviditet. Under det första halvåret avyttrades stora delar av Stockholmsbeståndet och personalstyrkan blev mindre. Totalt gjordes affärer för drygt en miljard kronor under första halvan av 2023, detta trots en många gånger väldigt svag marknad med få intressenter. Under årets andra hälft fortsatte avyttringarna av direktägda fastigheter, vilket resulterade i att vi sålde och frånträdde en del av beståndet för ytterligare drygt en miljard kronor. Geografiskt gjordes då försäljningar i Stockholm, Gävle (som lämnades helt), Jönköping, Växjö och Kalmar. Vid 2023 års slut var portföljen koncentrerad till primärt Jönköping och Växjö.

M2s fokus på att osentimentalt stänga fastighetsaffärer för skuldåterbetalning var nödvändigt. Genom dessa fastighets-affärer hanterade M2 på ett ordnat och strukturerat sätt obligations-förfallen i juli 2023 där totalt 1,1 mdkr återbetalades till obligations-innehavarna samt att ytterligare 1,0 mdkr återbetalades i januari 2024. Nästa obligationsförfall att hantera är i januari 2025, vilket också utgör lejonparten av den utestående obligationsskulden. I dagsläget är uppfattningen att villkoren för nya obligationslån måste förbättras, annars avser M2 att lösa återstående obligations-skuld och lämna marknaden. Detta kommer göras med fortsatta avyttringar av fastigheter och värdepapper, vilket känns odramatiskt.

Transaktion 09222115557515007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

Trots något nedtryckta börskurser under det gångna året, inte minst för fastighetsaktier, såg M2 hela tiden till att ha en betryggande marginal i sina depåer, för att säkerställa en god balans mellan tillgångsvärden och belåningsgrader.

Efter årets utgång har bolagets fokus på avyttringar fortsatt och i Danmark sålde vi i början på året vårt danska projekt med ägarlägenheter till ett danskt livförsäkrings- och pensionsbolag. Vi genomförde även en kapitalmarknadsaktivitet där vi emitterade en konvertibel om 200 mkr, med en andel av våra aktier i Wästbygg som underliggande instrument. I klartext betyder det att M2 lånar 200 mkr till en fast ränta om sju procent över fem år, där kreditriskens exponering gäller mot M2 men där återbetalning av lånet kan komma att ske genom att konvertera utlånade medel till Wästbygg B-aktier till en kurs om 47,69 kr. Återbetalning kan också ske med likvida medel, något M2 avgör. Såväl likviden från avyttringen i Danmark som de medel som erhölls med anledning av konvertibeln kommer användas för att återköpa obligationer.

Jag är nöjd och stolt över den insats som medarbetarna på M2 gjort under året. Bolaget har kommit en god bit på vägen i att transformera bolaget från ett fastighetsbolag med stora innehav i några få börsnoterade fastighetsbolag, till att i stället minska den direktägda fastighetsverksamheten betydligt – ett arbete som också kommer fortgå. Vad som i stället väntar är ett familjeägt investeringsbolag, ett ”family office” med betydligt lägre belåning och med fokus på investeringar i såväl fastighetssektorn som andra sektorer.

Givet att M2 redovisar sina större innehav som intressebolag, är det ibland svårt att överblicka hur M2s egentliga balansräkning ser ut. Utifrån verkligt värde per dagens datum kan konstateras att M2 innehar nettotillgångar på drygt elva miljarder kronor, vilket lägger en stabil grund för bolagets fortsatta omdaning från ett fastighetsbolag med stora värdepappersinnehav till ett mer spetsigt bolag med fokus på investeringar.

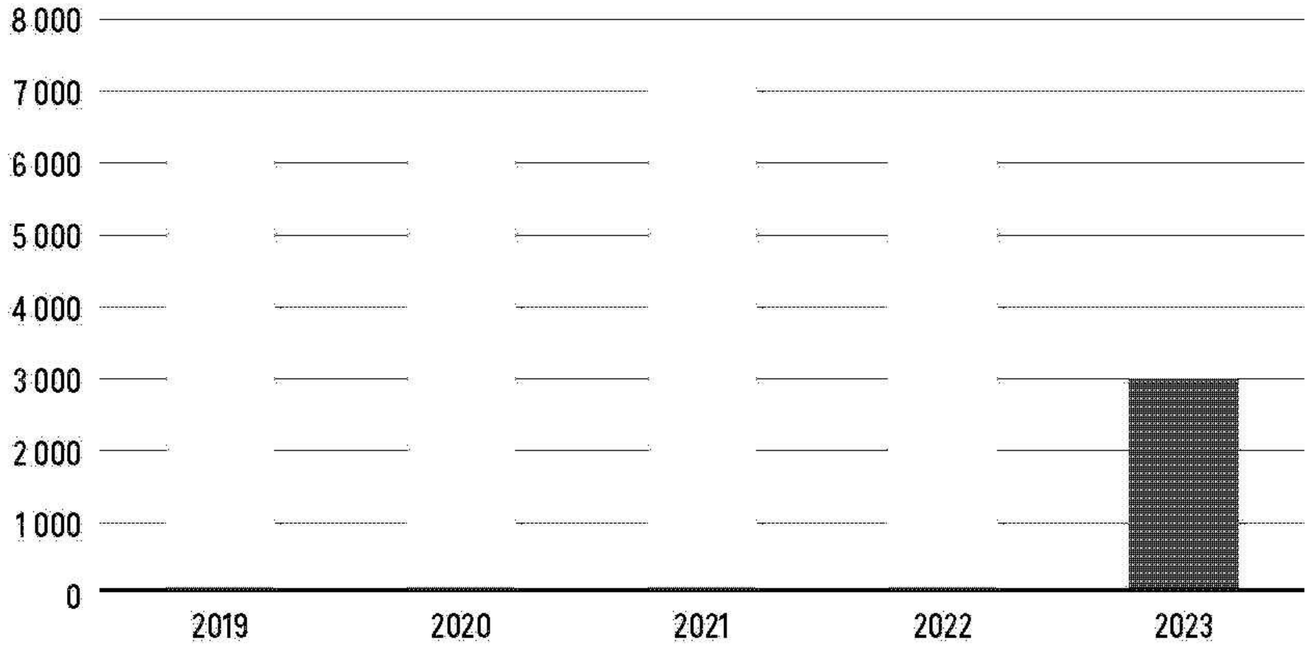
Jakob Mörndal
Stockholm 2024-04-12

Transaktion 09222115557515007797 Signerat BA, MA, JM, JS, PT, GN

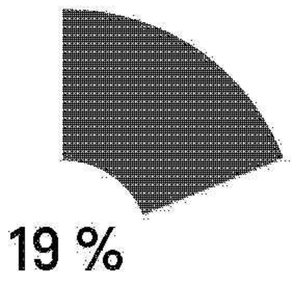
DIREKTÄGDA FASTIGHETER

M2s egna fastighetsrörelse drivs under varumärket M2 Gruppen
Per 31 december 2023 består M2s fastighetsbestånd av 37 fastigheter, huvudsakligen bostäder och handels- och kontorsfastigheter, med ett marknadsvärde på 2 922 mkr. Den totala uthyrbara arean är 155 436 kvm. M2 Gruppen verkar framför allt i Stockholm, Jönköping och Växjö.

UTVECKLING AV MARKNADSVÄRDE, ÖVER TID

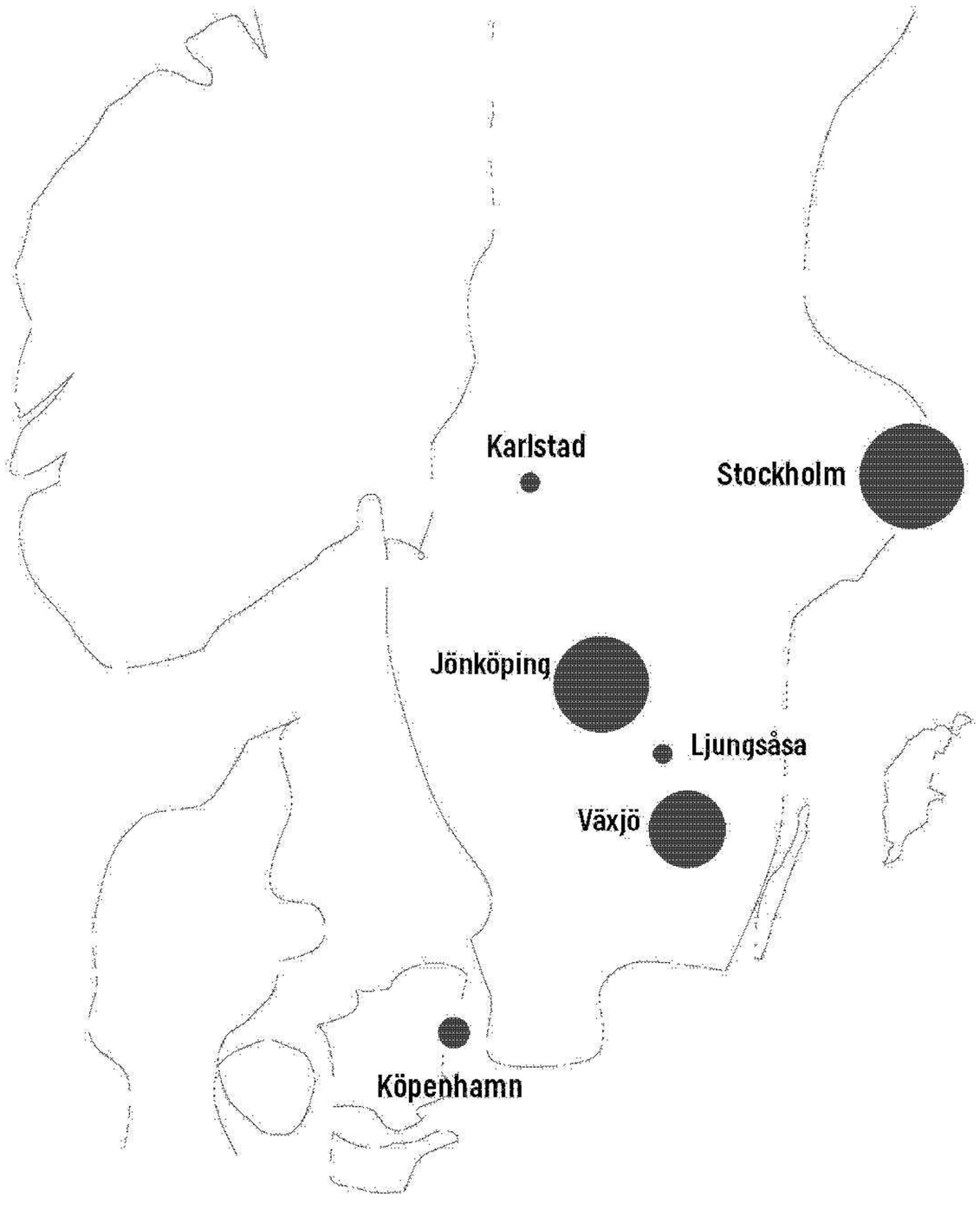


ANDEL AV TOTALA TILLGÅNGAR



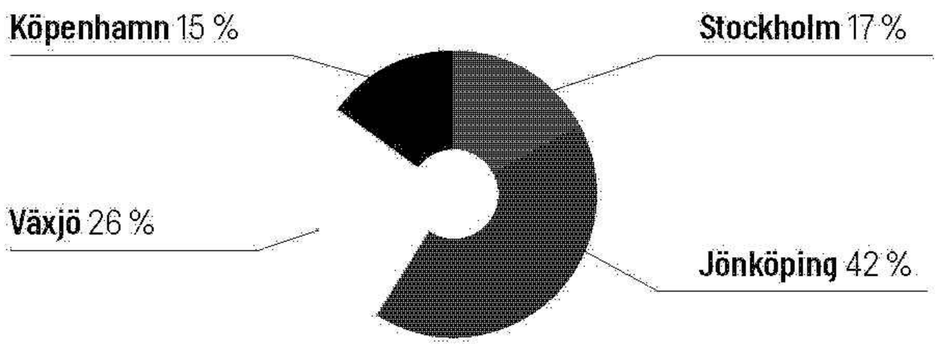
Transaktion 09222115557515007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

m2gruppen



MARKNADSVÄRDE I PROCENT PER ORT

Total fastighetsvärde **2 922** mkr



KVADRATMETER PER TYP AV YTA

Total yta **155 436** kvm

KOMMERSIELLT	BOSTÄDER
85 801 kvm (55 %)	**69 635** kvm (45 %)

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

- I Stockholm avyttrades under perioden fastigheterna Färöarna 1 och Reykjanes 1 i Kista samt samtliga M2s fastigheter i Vårberg.
- I Jönköping förvärvades fastigheten Utblicken 1 från delägda dotterbolaget Kamelia och tio fastigheter avyttrades, bland annat fastigheten Älvringen 6, M2 Center.
- I Gävle avyttrades samtliga M2s fastigheter och i och med frånträdet lämnade M2 Gävle.
- I Kalmar avyttrades fastigheten Sigillet 1.
- I Landvetter avyttrades fastigheten Härryda Björröd 1:207.
- I Växjö förvärvades fastigheten Vandraren 1 från delägda dotterbolaget Kamelia och fastigheten Stenbock 10 avyttrades.
- I Ljungsåsa förvärvades fastigheten Ljungsåsa 1:241.
- Inom dotterbolaget Kamelia har fastigheten Näringen 1 i Linköping, bestående av mark, samt fastigheten Tornvillan 7 i Sundsvall avyttrats.

För mer information se not 16.

HYRESINTÄKTER OCH DRIFTÖVERSKOTT (mkr)

2023 I SIFFROR

- Hyresintäkterna för året uppgick till 378 mkr (381).
- Årets driftöverskott uppgick till 229 mkr (233).
- Ytmässig uthyrningsgrad uppgår till 89 procent. Exklusive projektfastigheter uppgår uthyrningsgraden till 92 procent.

TOTALT FASTIGHETSINNEHAV	2023	2022
Antal fastigheter	37	67
Uthyrningsbar area bostäder, kvm	69 635	116 427
Uthyrningsbar area kommersiellt, kvm	85 801	222 803
Hyresintäkter bostäder, mkr	133	141
Hyresintäkter kommersiellt, mkr	245	239
Hyresvärde, mkr	221	475
Rörelseresultat, mkr	151	163
Ytmässig vakansgrad, %	11	22
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	2 922	6 675
Direktavkastning per 31 december, %	6	4

För definitioner av nyckeltal se sid 90.

Transaktion 09222115557513007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

MARKNADSOMRÅDE STOCKHOLM OCH ÖVRIGA

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. Det som byggs och planeras omfattar inte bara bostäder utan även infrastruktursatsningar, kontor samt logistik- och handelslokaler.

M2s marknadsområde Stockholm innefattade per 2023-12-31 fyra fastigheter i Stockholm, en fastighet i Karlstad samt två fastigheter i Köpenhamn. Fastigheterna i Köpenhamn har avyttrats efter perioden. Total uthyrningsbar area inom marknadsområdet är 42 252 kvm där 20 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 20 procent och avser framförallt våra utvecklingsprojekt.

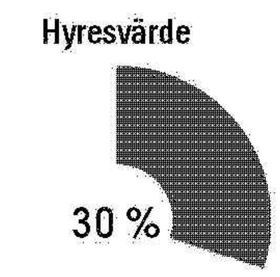
ÖVERSIKT MARKNADSOMRÅDE STOCKHOLM

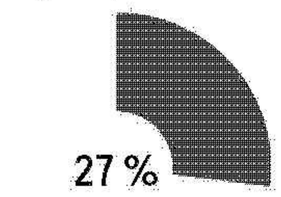
Kortfakta	2023	2022
Antal fastigheter	7	17
Uthyrningsbar area bostäder, kvm	8 458	33 512
Uthyrningsbar area kommersiellt, kvm	33 794	89 304
Hyresintäkter bostäder, mkr	25	35
Hyresintäkter kommersiellt, mkr	103	114
Hyresvärde, mkr	65	230
Ytmässig vakansgrad, %	20	38
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	834	2 652
Direktavkastning per 31 december, %	6	2,5
Andel av M2		
Hyresvärde, %	30	48
Marknadsvärde, %	28	40
Uthyrningsbar area, %	27	36

Största hyresgästerna

1 – Tietoevry Tech Services AB
2 – Dagab Inköp & Logistik
3 – Ahlsell Sverige AB
4 – Dahl Sverige AB
5 – Stockholm Selfstorage AB

ANDEL AV M2 GRUPPEN





Transaktion 09222115557515007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

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 14 000 studenter. I centralorten bor cirka 100 000 av kommunens 145 000 invånare.

M2s fastighetsbestånd i marknadsområdet består av 21 fastigheter i Jönköping. Under året har fastigheten Utblicken 1 förvärvats. Marknadsområdet har en total uthyrningsbar area om 62 012 kvm, där 45 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 8 procent för hela marknadsområdet.

ÖVERSIKT MARKNADSOMRÅDE JÖNKÖPING

Kortfakta	2023	2022
Antal fastigheter	21	32
Uthyrningsbar area bostäder, kvm	27 912	38 894
Uthyrningsbar area kommersiellt, kvm	34 100	59 616
Hyresintäkter bostäder, mkr	57	55
Hyresintäkter kommersiellt, mkr	67	64
Hyresvärde, mkr	94	124
Ytmässig vakansgrad, %	8	5
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	1 280	2 096
Direktavkastning per 31 december, %	6	4,1

Andel av M2		
Hyresvärde, %	42	26
Marknadsvärde, %	44	31
Uthyrningsbar area, %	40	29

Största hyresgästerna

1 – ProfilEvents AB
2 – DBGY Juvelen AB
3 – Filmstaden AB
4 – Högskoleservice i Jönköping AB
5 – ICA Sverige AB

ANDEL AV M2 GRUPPEN

Transaktion 09222115557515007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

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 40 000 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 åtta fastigheter i Växjö samt en fastighet i Ljungsåsa. Den totala uthyrningsbara arean är 51 172 kvm, där 65 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 7 procent.

ÖVERSIKT MARKNADSOMRÅDE VÄXJÖ

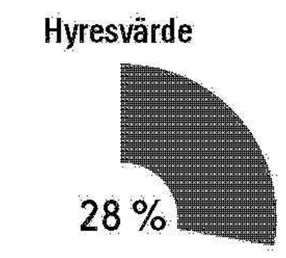
Kortfakta	2023	2022
Antal fastigheter	9	10
Uthyrningsbar area bostäder, kvm	33 266	35 756
Uthyrningsbar area kommersiellt, kvm	17 907	53 318
Hyresintäkter bostäder, mkr	43	41
Hyresintäkter kommersiellt, mkr	52	40
Hyresvärde, mkr	62	82
Ytmässig vakansgrad, %	7	20
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	808	1 426
Direktavkastning per 31 december, %	6	4,1

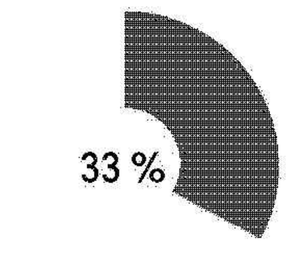
Andel av M2		
Hyresvärde, %	28	17
Marknadsvärde, %	28	21
Uthyrningsbar area, %	33	26

Största hyresgästerna

1 – Filmstaden AB
2 – Lidl Sverige KB
3 – Coop Väst AB
4 – E. Svenssons i Lammhult AB
5 – Skanskaskolan i Växjö AB

ANDEL AV M2 GRUPPEN





Transaktion 09222115557515007797 Signerat BA, MA, JM, JS, PT, GN

FASTIGHETSFÖRTECKNING

m2gruppen

GÄVLE	TOTALT: 0 (8) ST
Norr 13:4	(Såld)
Norr 22:3	(Såld)
Norr 23:3	(Såld)
Norr 34:2	(Såld)
Norr 35:1	(Såld)
Norr 35:4	(Såld)
Norr 36:1	(Såld)
Söder 9:8	(Såld)

GÖTEBORG	TOTALT: 0 (1) ST
Härryda Björröd 1:207	(Såld)

KARLSTAD	TOTALT: 1 ST
Kanoten 12	

LINKÖPING	TOTALT: 0 (1) ST
Näringen 1	(Såld)

KÖPENHAMN	TOTALT: 2 ST
Kongegården	(Såld 2024)
Christiansgården	(Såld 2024)

SUNDSVALL	TOTALT: 0 (1) ST
Tornvillan 7	(Såld)

JÖNKÖPING	TOTALT: 21 (31) ST
Almen 4	
Arkadien 4	
Björklövet 5	
Budkaveln 17	(Såld)
Citadellet 7	(Såld)
Fursten Norra 4	(Såld)
Fyris 4	(Såld)
Harven 3	
Humlan 2	
Häljaryd 1:200	
Häljaryd 1:97	
Härolden 5	
Jamben 1	
Kabeln 5	
Lagmannen 4	(Såld)
Liljan 4	(Såld)
Lönnen 1	(Såld)
Lönnen 2	(Såld)
Lönnen 3 & 4	(Såld)
Navigatören 1	
Operan 1	
Tenhult 16:1	
Tenhult 30:25	
Utblicken 1	
Vakten 7	
Vårdkasen 7	
Älvringen 6	(Såld)
Ättelåggen 1	
Ön 2	
Överdraget 2	
Överdraget 9	

KALMAR	TOTALT: 0 (1) ST
Sigillet 1	(Såld)

STOCKHOLM	TOTALT: 4 (12) ST
Bergholmen 1	(Såld)
Bergholmen 2	(Såld)
Bäverholmen 2	(Såld)
Bäverholmen 3	(Såld)
Färöarna 1	(Såld)
Lillholmen 2	(Såld)
Lillholmen 5	(Såld)
Miklaholt 1	
Reykjanes 1	(Såld)
Sjöbotten 1	
Stenshuvud 4	
Värmdö Fjällsvik 1.134	

VÄXJÖ	TOTALT: 9 (9) ST
Djäknen 4	
Hackan 12	
Hackan 9	
Ljungsåsa 1	
Oxdragaren 1	
Stenbock 10	(Såld)
Städet 1	
Vasaborgen 1	
Vandraren 1	
Vinaman 6	

37

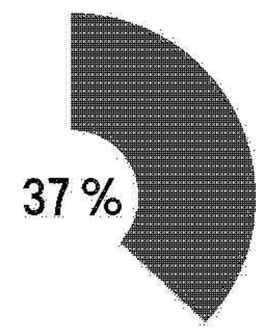
TOTALT ANTAL FASTIGHETER

Transaktion 09222115557515007797 Signerat BA, MA, JM, JS, PT, GN

STRATEGISKA INVESTERINGAR

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 Corem i särklass det största innehavet.

ANDEL AV TOTALA TILLGÅNGAR



Transaktion 09222115557513007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

COREM PROPERTY GROUP

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

Det sammanslagna fastighetsbeståndet består av 326 fastigheter med ett marknadsvärde på 58 033 mkr per 31 december 2023. 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 2023

- Hyresintäkterna uppgick till 4 244 mkr.
- Driftöverskottet uppgick till 2 882 mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 239 mkr.
- Resultatet uppgick till -7 999 mkr.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick vid årets utgång till 58 033 mkr.

M2s ägarandel uppgick vid årets utgång till ca 45 procent av kapitalet och ca 45 procent av rösterna. M2s börsvärde uppgick vid utgången av 2023 till 5 977 mkr (4 125).

Mer info på: www.corem.se

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Räkenskapsår	2023	2022	2021	2020	2019
Hyresvärde, mkr	4 322	4 940	4 957	970	912
Driftöverskott, mkr	2 882	2 933	1 894	668	701
Förvaltningsresultat, mkr	1 239	1 675	1 178	420	400
Resultat efter skatt, mkr	-7 999	-1 938	4 495	-108	3 114
Fastigheternas verkliga värde, mkr	58 033	78 387	83 084	14 002	12 114
Uthyrningsbar area, tkvm	2 428	3 195	3 479	986	959
Soliditet, %	34	34	36	39	48
Justerad soliditet, %	41	39	43	48	55
Utdelning per stamaktie, kr	0,40	0,40	0,40	0,65	0,60
Utdelning per preferensaktie, kr	20,0	20,0	20,00	20,00	20,00

Transaktion 09222115557515007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING

Koncernen bedriver byggentreprenad och projektutveckling via intressebolaget Wästbygg Gruppen AB (publ) (Wästbygg). Wästbygg är ett entreprenad- och projektutvecklingsbolag med verksamhet främst 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 Gruppen är noterat på Nasdaq Stockholm.

ANDEL AV TOTALA TILLGÅNGAR

3 %

Transaktion 09222115557513007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

WÄSTBYGG GRUPPEN

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 2023

Intäkterna för helåret uppgick till 4 991 mkr (5 181), vilket motsvarar en minskning om 4 procent jämfört med föregående år. Rörelseresultatet är svagare än föregående år och uppgår till -361 mkr (-50). Rörelseresultatet har påverkats väsentligt negativt av nedskrivningar under året, liksom av omstruktureringskostnader relaterade till de personalminskningar som genomförts under året.

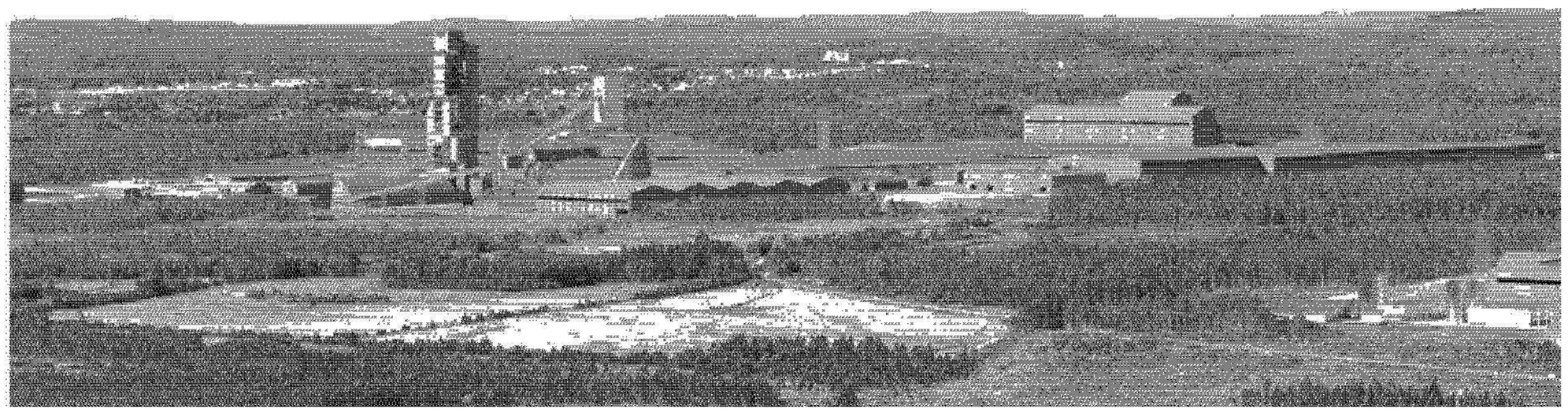
Wästbygg går in i 2024 med en orderstock om 6,2 mdkr (5,8 mdkr). Orderstocken är väl fördelad mellan bolagets tre affärsområden, vilket skapar trygghet inför 2024.

UTVALDA NYCKELTAL 2023

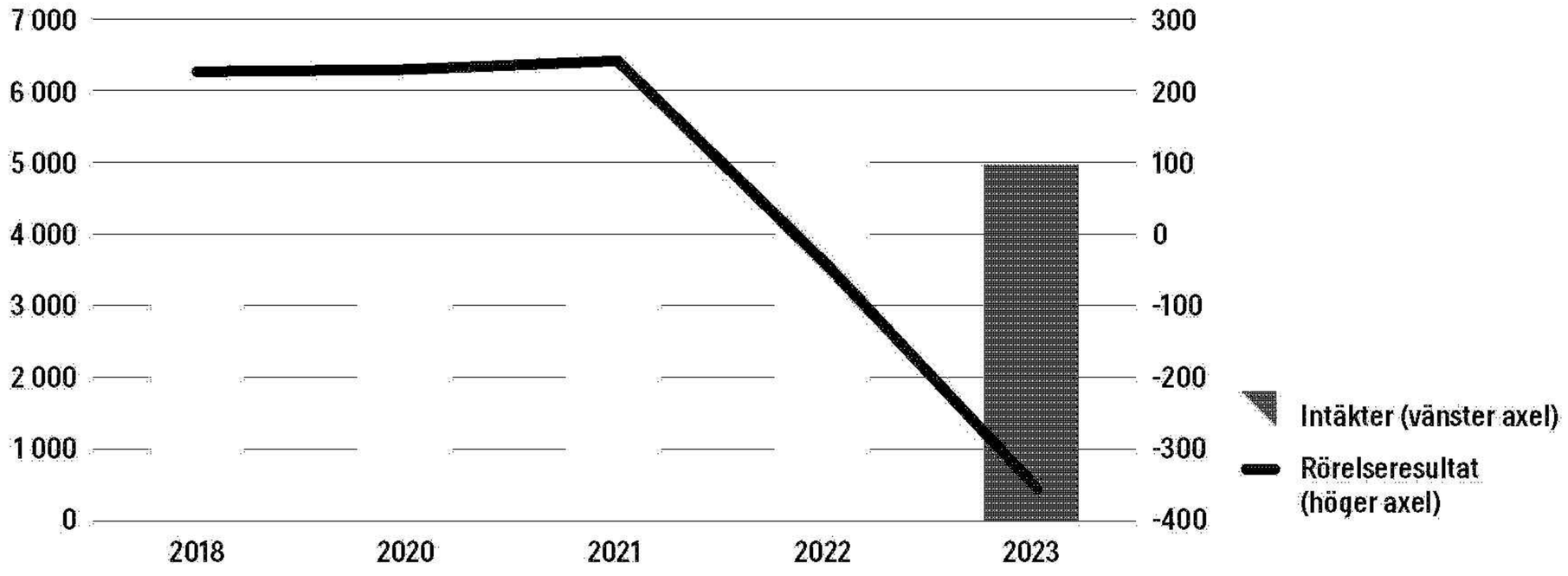
- Intäkterna minskade med 4 procent till 4 991 mkr (5 181).
- Rörelseresultatet uppgick till -361 mkr (-50).
- Resultatet efter skatt uppgick till -369 mkr (-17).
- Orderingången för perioden uppgick till 5 514 mkr (5 006).
- Soliditeten uppgick till 29 procent (36).
- Orderstocken ökade till 6 195 mkr (5 754).

M2s ägarandel uppgick till 53 procent av kapitalet och 48 procent av rösterna. M2s börsvärde uppgick vid utgången av 2023 till 708 mkr (763).

Mer info på: group.wastbygg.se



INTÄKTER OCH RÖRELSERESULTAT, MKR



Transaktion 09222115557513007797 Signerat BA, MA, JM, JS, PT, GN

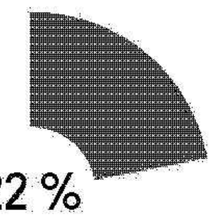
FASTIGHETSINVESTERINGAR OCH ÖVRIGA INVESTERINGAR

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 Bank, 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 Footway, Devyser och KMC Properties.

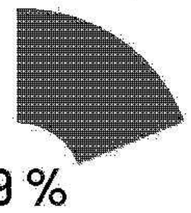
ANDEL AV TOTALA TILLGÅNGAR

Fastighetsinvesteringar



22 %

Övriga investeringar



19 %

Transaktion 09222115557513007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

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) erbjuder kvalificerad rådgivning och förvaltning inom ett antal tillgångsslag. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

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

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.

LILJEBO FASTIGHETER
Liljebo Fastigheter är ett expansivt bostadsbolag med fokus på Stockholm. Bolaget är onoterat.

LINK PROP
Link Prop Investment AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt via ett dotterbolag äger, förvaltar och hyr ut fastigheten Idédebatten 3 i Linköping. Bolaget är noterat på Nasdaq First North Growth Market.

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

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.

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

Transaktion 09222115557515007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

HÄLSOVÅRD

DEVYSER
Devyser Diagnostics AB (publ) är specialister när det gäller diagnostiksatser för komplex DNA-testning inom ärftliga sjukdomar, onkologi och 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.

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

INSTABEE
Instabee Group AB bildades 2022 efter en sammanslagning av Instabox, Budbee och Porterbuddy. Instabee erbjuder fossilfria leveranser från några av de mest populära e-handels-bolagen 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.

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. Bolaget är onoterat.

SERVISTORE
Servistore AB är Europas första (2016) helt digitala self storage-aktör. Företaget är grundat 2006 i Linköping och är idag verksamt på ett 15-tal orter med cirka 25 anläggningar i Sverige. Bolaget är onoterat.

Transaktion 09222115557515007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

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.

MYRSPOVEN
Myrspoven AB skapades 2017 genom en hopslagning av två olika områden: Energi och IT. Bolagets mål är att hjälpa fastighetsvärlden 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.

CLOUDBACKEND
CloudBackend är ett svenskt deep tech-företag inom cloud computing. CloudBackends Database Platform as a Service erbjuder en decentraliserad, policy-driven databas som minskar svarstider genom att lagra data i molnet, i edgen och på enheter distribuerat. CloudBackend bildades 2018. Bolaget är onoterat.

BANK, 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. Fonderna är noterade.

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.

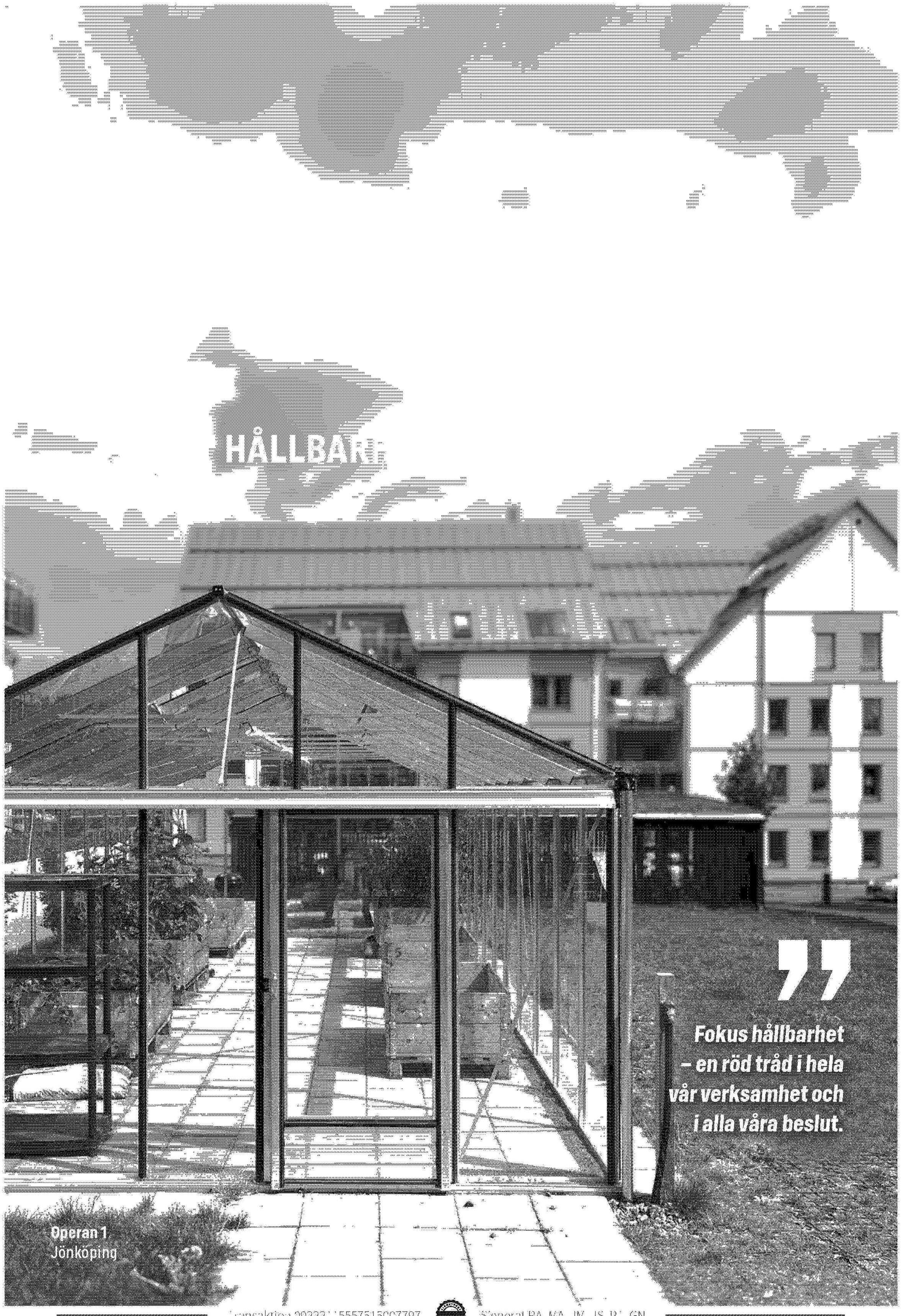
INIVI
INIVI AB är ett investeringsbolag som aktivt investerar i och utvecklar små och medelstora onoterade industribolag med starka nischade varumärken. Investeringarna är långsiktiga och har inga tidsbegränsningar. Bolaget är onoterat.

MOLCAP
Molcap Invest AB är ett investmentbolag baserat i Stockholm som investerar i snabbväxande bolag med god skalbarhet och en sund balansräkning. 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.

SWEDBANK
Swedbank är en svensk bank med banktjänster för privatpersoner och företagskunder. Banken erbjuder ett brett utbud av traditionella finansiella tjänster med störst verksamhet på de fyra hemmamarknaderna: Sverige, Estland, Lettland och Litauen. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap.

Transaktion 09222115557515007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN



Transaktion 09222115557515007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

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. Målsättningen är att bidra till samtliga globala mål, med fokus på de områden där M2s verksamhet har väsentlig påverkan och på de faktorer som kan ha en väsentlig inverkan på vår verksamhet. För att säkerställa rätt fokus och att vårt arbete ger maximal effekt utvärderar vi kontinuerligt vilka områden som ska vara högst prioriterade.

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.

DIREKT HÅLLBARHETSPÅVERKAN

För de direktägda fastigheterna har M2 direkt inflytande. Hållbarhetsarbetet utgör en integrerad del i M2s verksamhet vilket innebär att beslut om strategier, prioriteringar, mål, utförande samt rapportering bedrivs inom bolaget. Arbetet beskrivs mer i detalj i M2s hållbarhetsrapport på sidorna 4, 23–36 samt i not 4.

INDIREKT HÅLLBARHETSPÅVERKAN

För 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. 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 innehaven lyfts på sidorna 32-36.

M2s HÅLLBARHETSARBETE

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

HÅLLBARHETSRAPPORTENS OMFATTNING

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

M2s hållbarhetsarbete för verksamhets- och redovisningsåret 2023 beskrivs i enlighet med lagkravet om hållbarhetsrapportering. Sidorna 4, 23–36 samt i not 4 utgör koncernens hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen.

Område	Upplysning	Sida/or
Övergripande	Affärsmodell, strategier och mål.	s. 4
Miljö	Policy, risker och riskhantering. Mål och resultat.	Not 4, s.61 s. 25, 27-28
Personal och sociala förhållanden	Policy, risker och riskhantering. Mål och resultat.	Not 4, s.61 s. 29-30
Respekt för mänskliga rättigheter	Policy, risker och riskhantering. Mål och resultat.	Not 4, s.61 s. 26, 30
Motverkande av korruption	Policy, risker och riskhantering. Mål och resultat.	Not 4, s.61 s. 31

Transaktion 09222115557513007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

INTRESSENTDIALOG

M2 har en nära och fortlöpande kontakt med sina intressenter. 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. Under 2024 planeras en ny intressentdialog att genomföras med större fokus mot investeringsverksamheten då verksamheten med direktägda fastigheter har minskat.

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 vilken påverkan M2s verksamhet har och vilka faktorer som har en väsentlig inverkan på verksamheten samt vilka möjligheter som uppstår i en omställning.

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.
- Tillkommande rapporteringskrav.
- Ökad omflyttning.
- Ett samhälle där hot och våld ökar, vilket påverkar M2s personal och kunder.
- Arbetsmiljörisker i leverantörsled.

Med riskerna ser vi också möjligheter. I takt med att fastigheterna utvecklas kan nya hyresgäster attraheras och energiförbrukningen minska, vilket kan leda till ökade intäkter och kostnadsbesparingar.

För värdepappersverksamheten, vilket innefattar segmenten strategiska innehav, entreprenad - och projektutveckling, 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. Däremot skapar exempelvis efterfrågan och utveckling av ny teknik förutsättningar för ett ökat utbud av nya investeringsmöjligheter.

Hållbarhetsrisker och dess hantering beskrivs närmare i not 4 på sidan 61, där det utgör del av koncernens samlade riskavsnitt.

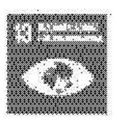
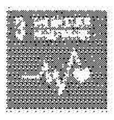
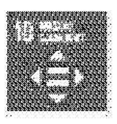
BETYDELSE FÖR INTRESSENTER

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

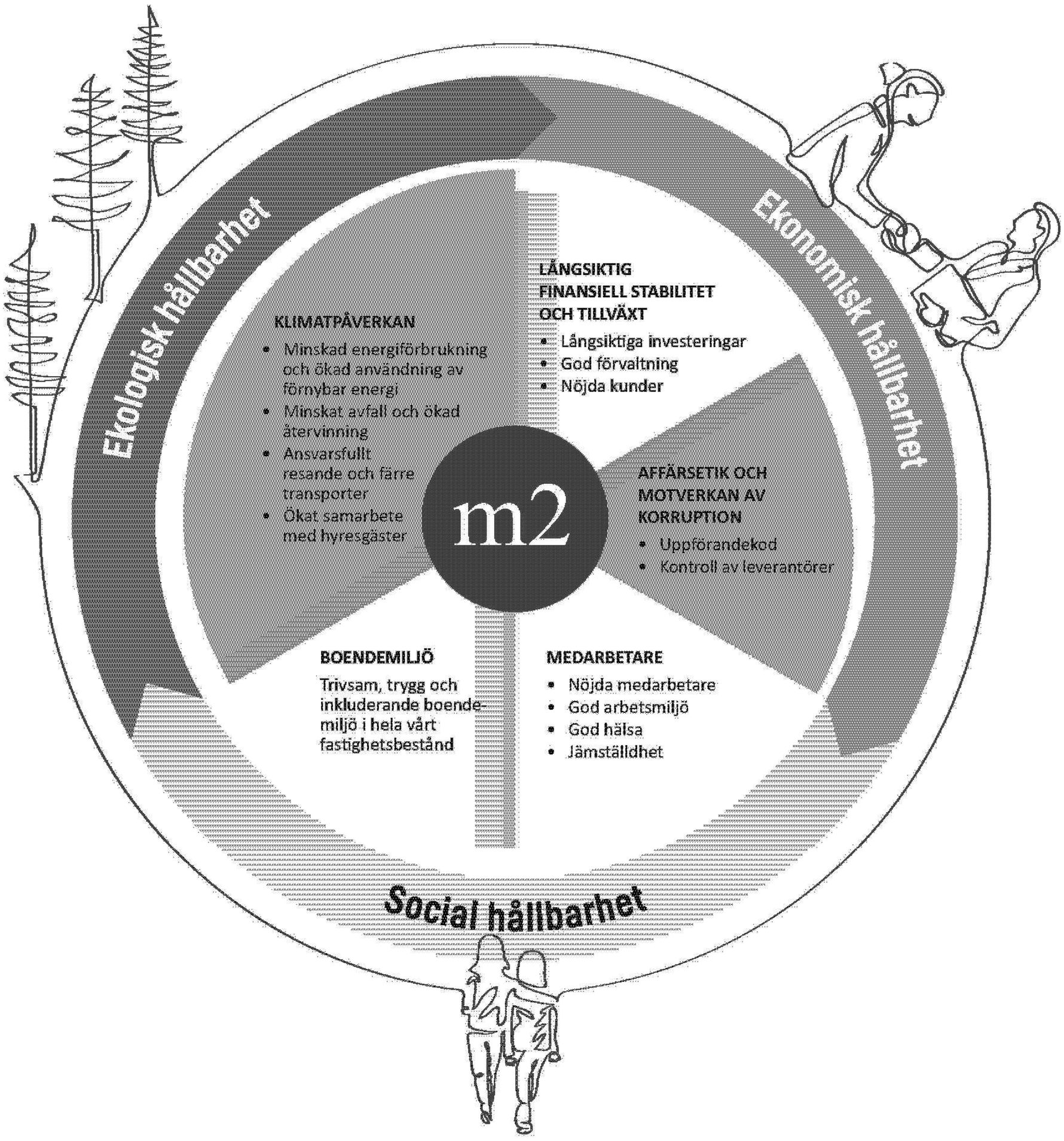
PÅVERKAN PÅ M2s VERKSAMHET

Transaktion 09222115557513007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

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 procent år 2025 jämfört med 2019.	· Vattenförbrukningen optimeras 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 procent år 2030 jämfört med 2019. · CO2-utsläppet ska ha minskat med 30 procent 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. · Halvårsvisa medarbetarundersökningar 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 biläggas alla större ramavtal.
	16.5 Bekämpa korruption och mutor.	· Nolltolerans mot korruption.	· En visselblåsarfunktion finns tillgänglig och alla medarbetare utbildas i M2s uppförandekod.

Transaktion 09222115557515007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN



HÅLLBARHETSHJUL

Tårtbitarna i M2s hållbarhetshjul står för de hållbarhets-aspekter 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 energi- och vattenförbrukning, 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 när- och 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. När - och 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.

Transaktion 09222115557513007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

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 fortlöpande i nya och effektivare 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. Värmen ses över i trapphus och gemensamhetsutrymmen och läsbara termostater installeras vartefter.

Under 2023 har äldre ventilationsaggregat ersatts i ett par fastigheter och en bergvärmeanläggning installerats, vilket har resulterat i förbättrad energieffektivitet och ökad värmeåtervinning. Det har även genomförts fönsterbyten i tre fastigheter där energisnåla 3-glasfönster har installerats.

MILJÖMÄRKT EL

All el som används inom M2s förvaltning ska produceras från förnybara källor. Den el som köpts under 2023 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 byts äldre vattenserviser ut mot nya mätbara.

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

Under 2024 planeras bland annat optimering av en fjärrvärmecentral som beräknas ge en besparad vattenförbrukning på ca 5 000 liter.

KÄLLSORTERING OCH AVFALLSHANTERING

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

TRANSPORTER

En majoritet av de bilar som används inom förvaltningen är el- och hybridbilar. Digitala kommunikations- och möteslösningar nyttjas i allt högre grad vilket har lett till ett minskat resande generellt.

Målområde	Måltal
Energiförbrukning	Minskning med 30 procent år 2030 jämfört med 2019
Vattenförbrukning	Minskning med 20 procent år 2025 jämfört med 2019
CO2-utsläpp	Minskning med 30 procent 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

BIOLOGISK MÅNGFALD

Biologisk mångfald ska tas hänsyn till i förvaltningen av de direktägda fastigheterna. Detta sker exempelvis genom aktiva val i vardagen och att i grönområden bevara miljöer som gynnar biologisk mångfald.

KLIMATPÅVERKAN, MARK- OCH VATTENFÖRORENINGAR

Ett arbete pågår 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.

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 målet 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.

Transaktion 09222115557515007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

ENERGIFÖRBRUKNING

Redovisningen omfattar direktägda fastigheter som M2 har ägt under 2023, 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 ca 85 procent av beståndet. Förbrukningen i de fastigheter som har avyttrats under året är med i beräkningen fram till och med frånträdesmånad. M2 arbetar systematiskt med datainsamling och validering och strävar efter att öka andelen fastigheter som inkluderas i redovisningen.

Under året har ett flertal fastigheter avyttrats, för att ge en mer rättvisande bild av hållbarhetsarbetets framskridande har även utvecklingen i jämförbart bestånd beräknats.

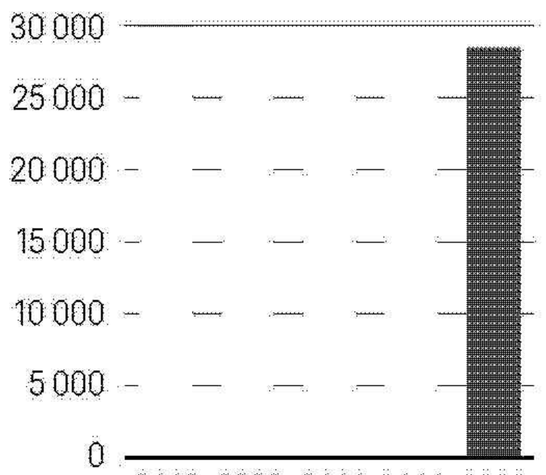
Underlag för beräknat CO2 utsläpp från energiförbrukning och bilar inom förvaltningen finns från 2020, i övrigt är jämförelseår 2019. I redovisningen ingår även viss hyresgästförbrukning.

2023 minskade den totala energiförbrukningen med 1,9 procent jämfört med 2022, totalt har energiförbrukningen minskat med 5 procent jämfört mot 2019. I jämförbart bestånd ökade energiförbrukningen med 2 procent. Värmen är normalårskorrigerad enligt SMHIs metod SMHI Energi-Index. I huvudsak används fjärrvärme som primär värmekälla. De beräknade CO2 utsläppen ökade med 3,2 procent jämfört med 2022.

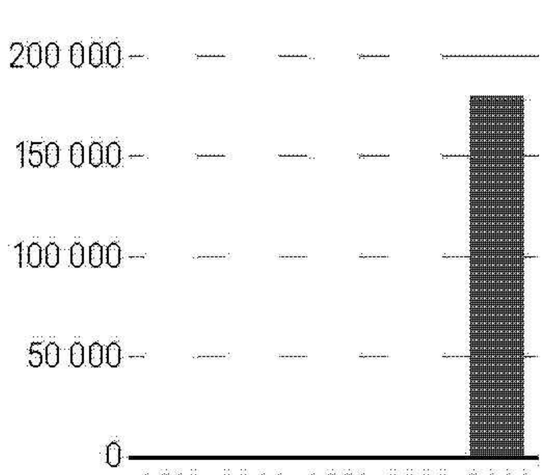
Vattenförbrukningen minskade med 10,5 procent jämfört mot 2022 och totalt har vattenförbrukningen minskat med 21,4 procent sedan 2019. I jämförbart bestånd är motsvarande minskning 15 procent. I Gävle uppnåddes målet om en minskad vattenförbrukning med 20 procent.

FÖRBRUKNING PER KVM	2023	2022	2021
El (kWh)	20,40	21,14	20 ,50
Värme (kWh)	101,61	104,88	109,02
Kyla (kWh)	18,31	19,42	18,62
Vatten (m³)	0,85	1,00	1,08
CO2 (kg)	5,77	4,43	4,59

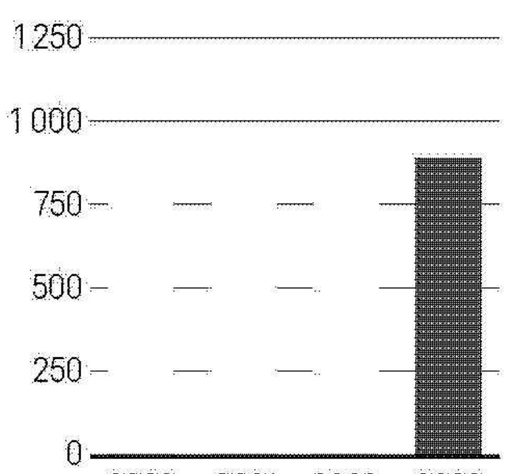
ENERGIFÖRBRUKNING, MWh



VATTENFÖRBRUKNING, M³



BERÄKNAT UTSLÄPP CO2, TON



Transaktion 09222115557513007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

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. Huvudkontoret agerar central stödfunktion till förvaltningen inom ekonomi, hyresadministration, HR, hållbarhet, marknad och IT.

De lokala förvaltningskontoren ansvarar för löpande fastighetsförvaltning, uthyrning och kontakt med intressenter, hyresgäster och driftentreprenörer.

I syfte att effektivisera förvaltningsorganisationen och fokusera mer på utveckling av processerna för uthyrning och underhåll samt energioptimering, outsourcades fastighetsdriften under året.

DELAKTIGA OCH ENGAGERADE MEDARBETARE

Arbetsmiljö, engagemang och välmående är viktiga frågor för M2. För att följa upp dessa områden genomförs en eller ett par medarbetarundersökningar per år där bland annat Engagemangsindex och eNPS mäts. Engagemangsindex för 2023 var 3.5. 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 ska medarbetarsamtal genomföras 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	Lägst 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

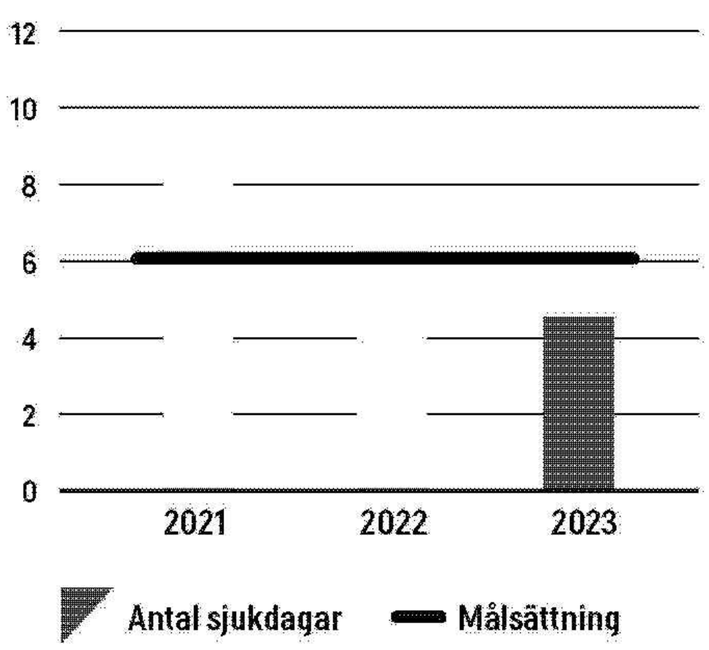
GOD HÄLSA OCH SÄKER ARBETSMILJÖ

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

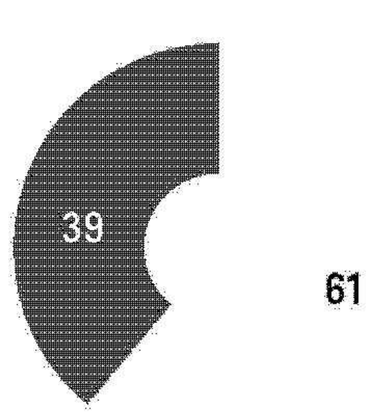
M2 vill främja fysiskt välmående och erbjuder alla anställda friskvårdsbidrag samt uppmuntrar till regelbunden motion och hälsovård, både genom deltagande i företagsarrangerade aktiviteter och på egen hand.

Personal inom förvaltningen går regelbundet relevanta säkerhetsutbildningar. Vid totalentreprenad tillämpas ABT 04 och ABT 06. Vår målsättning är en nollvision för olyckor och en strukturerad rapportering av tillbud för att förebygga olyckor. Under 2023 har tillbud förekommit men inga olyckor inträffat.

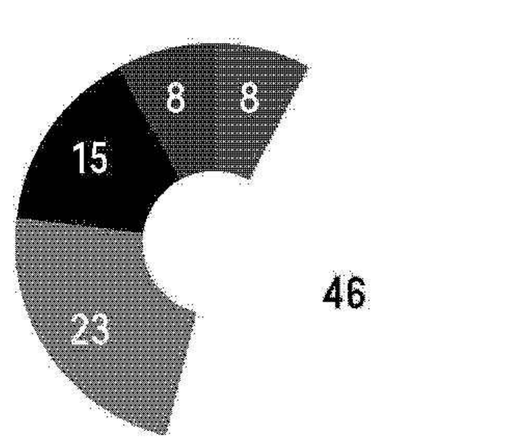
ANTAL SJUKDAGAR I GENOMSNITT PER ANSTÄLLD



FÖRDELNING KVINNOR/MÄN (%)



ÅLDERSFÖRDELNING (%)



Transaktion 09222115557513007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

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 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 2023 hade M2 26 anställda, varav 11 kvinnor och 15 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 ska ha anständiga arbetsvillkor. I de fall skötseln av våra fastigheter sköts av entreprenörer ska gällande lagar och regler på arbetsmarknaden följas. Våra ramavtal ska inkludera vår uppförandekod för leverantörer.

EN TRYGG OCH TRIVSAM NÄR- OCH BOENDEMILJÖ

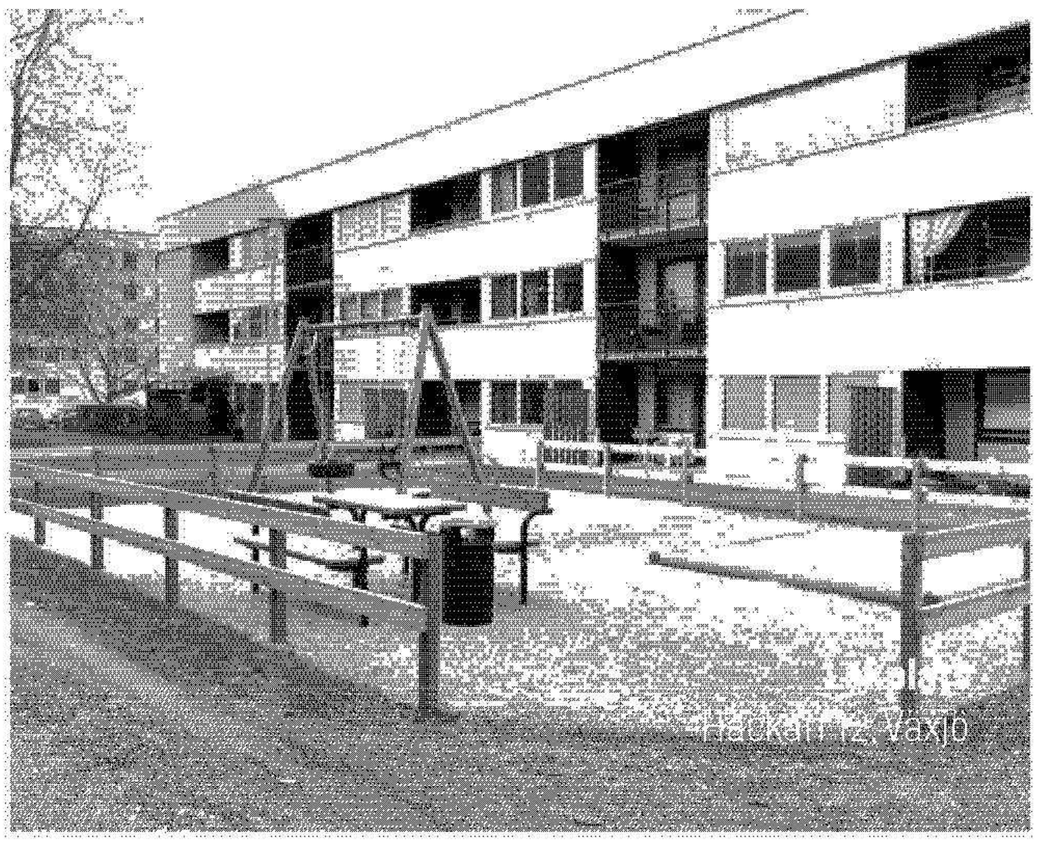
M2 har som målsättning att kunna erbjuda våra hyresgäster en trygg och säker när- och boendemiljö. Vår målsättning är att årligen identifiera och genomföra åtgärder för att förbättra miljön i och omkring våra fastigheter.

Under 2023 har bland annat områden i Växjö fräschats upp med ny belysning, nya staket och planteringar. Ett par nya grillplatser har iordningställts och en lekplats har rustats upp.

EFTERLEVNAD OCH UPPFÖLJNING

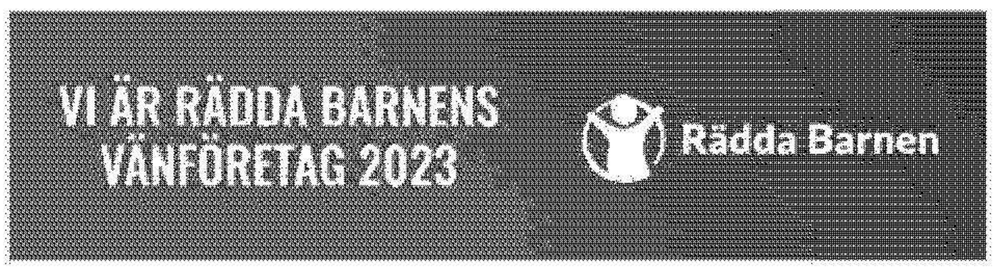
Tillämpning av vår uppförandekod såväl internt som i leverantörsavtal är huvudsakligt verktyg i att säkerställa efterlevnad. Vidare är återkommande medarbetarsamtal och medarbetarundersökningar samt företagsledningens uppmuntran och subventionering av motionsaktiviteter en del. Alla medarbetare ges även 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.


Hackeln 12, Växjö

HÅLLBARHETSSAMARBETEN

Under 2023 valde M2 att stödja två organisationer som arbetar för en hållbar framtid: Rädda Barnen samt Zelmerlöw och Björkman Foundation. Vi vill även främja fysisk hälsa och träning och sponsrar ett antal lokala idrottsföreningar.

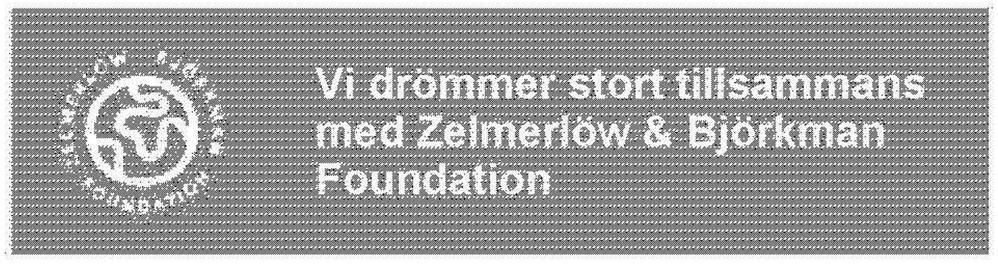


RÄDDA BARNEN

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.



Transaktion 09222115557515007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

EKONOMI OCH BOLAGSSTYRNING
Ekonomisk hållbarhet

LÅNGSIKTIG OCH HÅLLBAR VERKSAMHET
M2s affärsstrategi är för en långsiktig verksamhet och en 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 målsättning 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.

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.

För att säkerställa en rättvis och smidig uthyrningsprocess arbetar M2 Gruppen efter en gemensam uthyrningspolicy. En rutinmässig kreditupplysning tas på alla blivande hyresgäster. Hyreshöjningar förhandlas med Hyresgästföreningen.

En extern visselblåsarfunktion finns tillgänglig för att misstänkta överträdelser ska kunna rapporteras. Under 2023 har två kvalificerade visselblåsningar inkommit, vilka har utretts av utsedd ansvarig. Det har inte inkommit några rapporter om korruption, diskriminering eller annan brottslighet via andra kanaler.

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

UPPFÖRANDEKOD FÖR LEVERANTÖRER
Även M2s leverantörer förväntas bedriva sin verksamhet i linje med M2s hållbarhetskrav och värderingar. För att säkerställa att leverantörer av tjänster och varor efterlever dessa har M2 tagit fram en uppförandekod som sammanfattar krav avseende miljöhänsyn, affärsetik, arbetsmiljö och arbetsvillkor. Uppförandekoden ska biläggas 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 uthyrningspolicy, uppförandekod och riktlinjer för inköp och för värdepappersverksamheten genom tillämpning av M2s investeringspolicy.

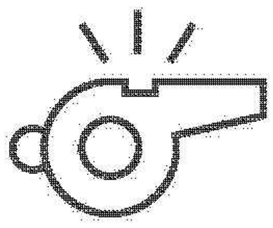
En extern visselblåsarfunktion finns tillgänglig för att rapportera och följa upp misstanke om överträdelser.

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.



Transaktion 09222115557515007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

HÅLLBARHETSARBETE INOM M2s INVESTERINGAR

För strategiska investeringar, entreprenad- och projektverksamhet samt 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, vi har möjlighet att påverka i positiv riktning.

Våra innehav har tonvikt inom fastighetsrelaterade verksamheter men finns även inom till exempel medicinteknik, teknikutveckling, 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 15.

JÄMLIKHET

Bland våra intresseföretag har hälften lyft jämlikhet som en av sina prioriterade hållbarhetsfrågor.

KLIMATAVTRYCK

Att verka för ett reducerat klimatavtryck ser olika ut i olika branscher.
100 procent 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 65 procent av våra intresseföretag har publikt uttalade riktlinjer för en säker arbetsmiljö.

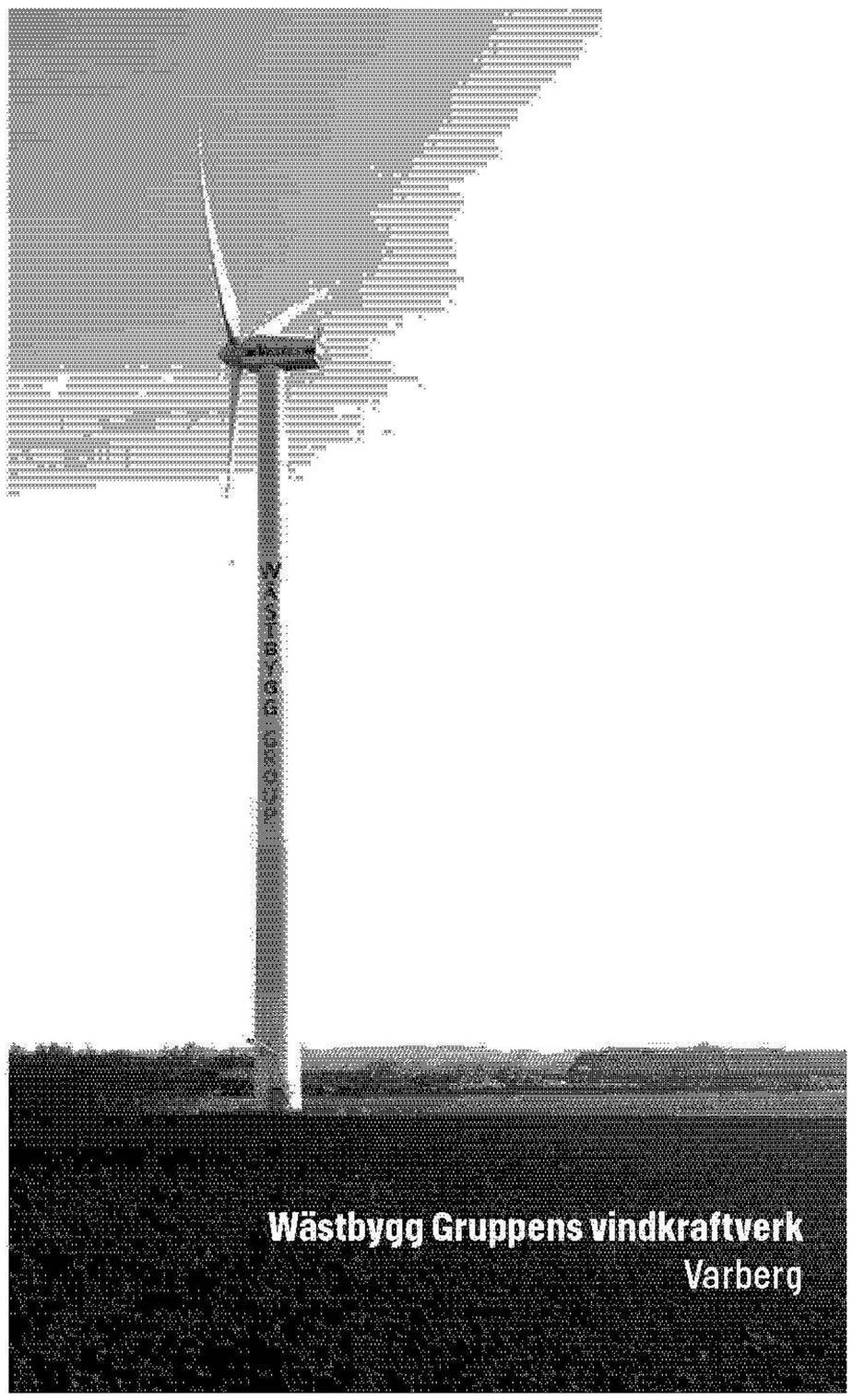
HÅLLBAR VERKSAMHET

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

Transaktion 09222115557513007797 Signerat BA, MA, JM, JS, PT, GN

M2s INVESTERINGAR
Hållbara verksamheter

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



Wästbygg Gruppens vindkraftverk
Varberg

WÄSTBYGG GRUPPEN AB

Wästbygg Gruppens affär omfattar såväl projektutveckling som entreprenad. Inom bolaget finns kompetens inom tidiga skeden med förvärv av mark och utveckling liksom byggproduktion inom tre olika affärsområden. Genom att styra i hela processen ökar vår möjlighet och förmåga att skapa hållbara affärer.

Begreppet En hållbar affär innebär att hållbarhet är en naturlig och central del i affärsmodell och i våra investeringar. Med hjälp av Wästbygg Gruppens interna gröna ramverk styrs verksamheten mot en allt högre andel affärer som uppfyller ramverkets kriterier.

Wästbygg Gruppen har under slutet av 2023 antagit ett nytt klimatmål för koncernen: **Senast 2045 ska Wästbygg Gruppen nå klimatneutralitet i värdekedjan**. Wästbygg Gruppen 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 Gruppen förbinder sig att mäta och reducera klimatpåverkan i värdekedjan.

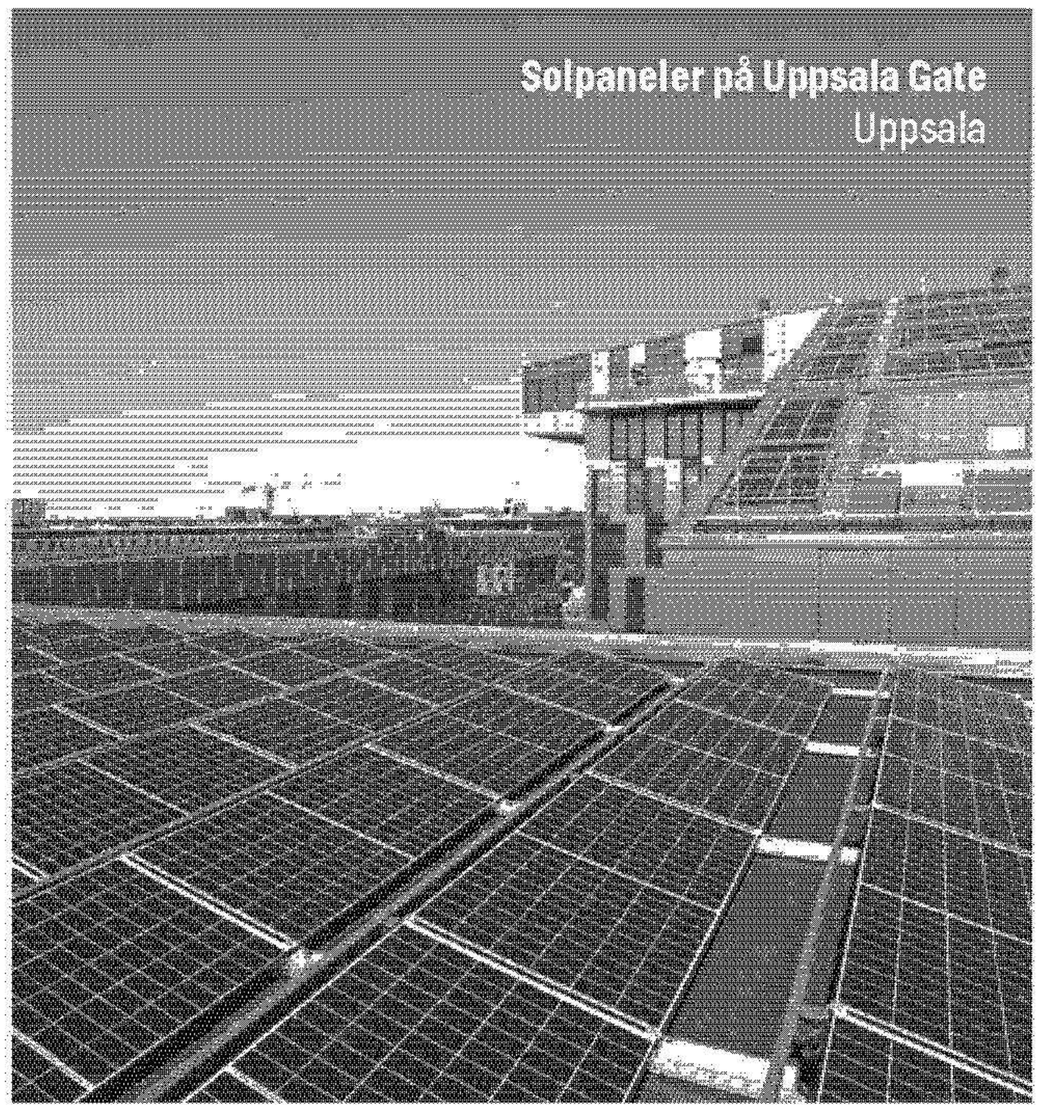
Förmågan att generera hållbara affärer bygger även på kompetens, trovärdighet och relevans inom hållbarhetsområdet. Wästbygg Gruppens mål och mätetal inom hållbarhet berör därför även hur man som företag vill arbeta och organisera sig på ett hållbart sätt. Sund konkurrens utan korruption, trygga arbetsplatser,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

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.



Solpaneler på Uppsala Gate
Uppsala

Transaktion 09222115557515007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

Liljebo Vårberg

DEVYSER

Devyser Diagnostics AB utvecklar, tillverkar och säljer diagnostiska lösningar och analystjänster till kliniska laboratorier i fler än 65 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. Hållbarhet, med ett långsiktigt fokus på kvalitet och patientsäkerhet är centralt i Devysers arbetssätt. Arbetet under 2023 fokuserade på att genomföra en intressentdialog, ta fram en hållbarhetsstrategi och välja fokusområden samt välja KPIer att följa. Under 2024 kommer detta att omvandlas till handlingsplaner och integreras i det dagliga arbetet.

LILJEBO FASTIGHETER

Liljebo Fastigheter är ett nystartat fastighetsbolag med fokus på hyresrätter i Stockholm. Bolaget bildades 2023 och agerar trygg och långsiktig hyresvärd för sina hyresgäster via egen förvaltning. Liljebo strävar efter att öka livslängden på sina bostadshus och öka boendekvalitén genom installation av effektiva energisystem och smart teknik.

Liljebo agerar långsiktigt i sin fastighetsförvaltning och detta är endast möjligt genom att agera och arbeta hållbart. Detta gäller såväl inom den dagliga förvaltningen som vid renoveringar och projektutveckling. Liljebos hållbarhetsarbete delas in i tre tydliga kategorier.

Fastighetsförvaltning

Fokus på hållbarhetstänk inom energianvändning, biologisk mångfald, transporter, avfallshantering och driftsoptimering. Detta genom bland annat digitala system som förenklar digital hyresgästkontakt, mäter energiåtgång samt optimerar driften. Detta sammantaget bidrar till lägre klimatavtryck och mer effektiv fastighetsförvaltning.

Fastighetsutveckling

Oavsett om det gäller fastighetsutveckling i form av renovering och utveckling av befintligt bestånd eller nyproduktion av nya bostäder är det av yttersta vikt att säkerställa att arbetet genomförs kvalitativt, fackmannamässigt och med miljövänliga samt hållfasta materialval. I dagens slit-och-släng-samhälle vill Liljebo bidra med kvalitativt utbud som står sig över tid.

Ansvarsfulla relationer

När det gäller Liljebos intressenter är det viktigt att agera långsiktigt och värna om gemensam samsyn. Långsiktiga relationer med hyresgäster, kommuner, leverantörer och finansiärer är nyckeln till framgångsrikt fastighetsföretagande. Liljebo värnar om att agera etiskt och professionellt mot sina intressenter och är ständigt lyhörd för eventuell kritik eller överträdelser.

Transaktion 09222115557515007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

AGV

AGV är Nordens enda renodlade proptech-hub, belägen vid Östermalms torg i Stockholm. Bolaget vill vara en accelerator för fastighetsbranschens gröna omställning och har därför skapat en mötesplats för entreprenörer, investerare, seniora rådgivare, forskare och partners från de ledande fastighetsbolagen. Syftet är att vara den självklara mötesplatsen inom nordisk proptech och hållbar innovation.

Parallellt drivs ett investeringsben med ambition att stötta bolag i tidiga skeden med kapital, styrning och distribution via sitt etablerade fastighetsnätverk. Generellt sett investerar AGV som första eller en av de första externa investerarna i en s.k. pre-seed eller seed-runda där AGV:s bidrag är påtagligt och värdefullt för bolagen.

AGV:s vision är att vara skyltfönstret för nordisk proptech mot omvärlden. Norden är erkänt för att leverera högkvalitativa tech-bolag. Än så länge finns få tydliga exempel på nordiska bolag som skalat globalt inom proptech. Därför ser bolaget möjligheten att framhäva framgångsrika proptech-bolag på vår inhemska marknad som sedan kan introduceras för internationella aktörer. Således kan AGV också fungera som en "kvalitetsstämpel" för större europeiska proptech-investerare som är på jakt är kvalitativa tech-bolag med tydligt värde-skapande för fastighetsbranschen.

Transaktion 09222115557513007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

KMC PROPERTIES

KMC Properties ASA är ett fastighetsbolag noterat på Oslo Børs, som fokuserar på logistik- och industrifastigheter. KMCP äger för närvarande 66 fastigheter, belägna i Norra Europa, till ett marknadsvärde om 6,2 miljarder NOK.

Bolagets vision är att vara en ledande fastighetsägare mot Europeisk industri, känd för kvalitet, innovation och fastigheter anpassade för att dess hyresgäster ska nå sina mål.

Minskade utsläpp är centralt för KMCPs långsiktiga miljöstrategi och bolaget arbetar aktivt för minskade utsläpp genom hela värdekedjan.

Striktare krav på energieffektivitet och minskade CO2 utsläpp är en del av due diligence processen och ska vara formellt integrerade i bolagets processer under 2024.

KMCPs målsättning är att alla som arbetar på KMCPs anläggningar ska ha säkra, hälsosamma och rättvisa arbetsförhållanden. Kontrakterade entreprenörer och leverantörer utvärderas noggrant och förväntas följa KMCPs uppförandekod som omfattar mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och korruption.

KMCP värderar jämställdhet och mångfald högt och strävar efter att bygga en organisation som är blandad när det gäller kön, ålder, erfarenheter och bakgrund.

Under 2024 planerar KMCP bland annat att utföra en dubbel väsentlighetsanalys och genomföra en gapanalys i förberedelse för CSRD-rapportering.

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.

Solpaneler på Kampenveien 5
Fredrikstad

Transaktion 09222115557515007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

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 2023 på sidorna 23-36 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.

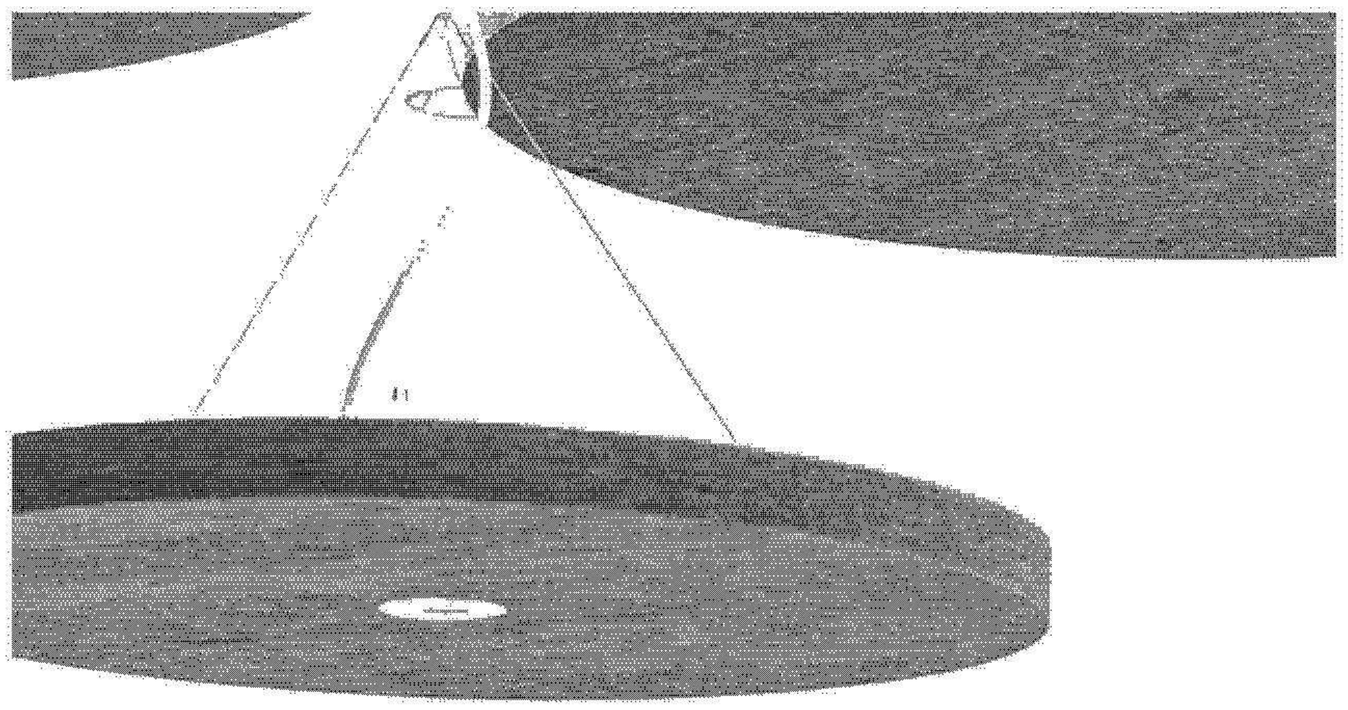
UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

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

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557515007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN



FINANSIELLA RAPPORTER 2023

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	**39**
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	**42**
KONCERNEN	
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	**45**
BALANSRÄKNING	**46**
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	**48**
KASSAFLÖDESANALYS	**49**
MODERBOLAGET	
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	**50**
BALANSRÄKNING	**51**
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	**53**
KASSAFLÖDESANALYS	**54**
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR	**55**
UNDERSKRIFTER	**86**
REVISIONSBERÄTTELSE	**87**
DEFINITIONER NYCKELTAL	**90**
LEDNING OCH STYRELSE	**91**

Transaktion 09222115557513007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för M2 Asset Management AB (publ), org nr. 556559-3349 avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

M2 Asset Management ABs (M2) affärsidé är att skapa tillväxt och värdeökning genom långsiktiga investeringar. Verksamheten i M2 består av värdepappersinnehav i strategiska fastighetsinvesteringar och övriga investeringar som huvudsakligen utgörs av fastighetsrelaterade tillgångar, därutöver finns även ett direktägt fastighetsbestånd. Huvudkontoret ligger i Stockholm.

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 ett direkt ägande i fastigheter under varumärket M2 Gruppen. Per 31 december 2023 består M2s fastighetsbestånd av 37 fastigheter, huvudsakligen bostäder och handels- och kontorsfastigheter, med ett marknadsvärde på 2 922 mkr. Uthyrningsbar yta uppgår till 155 436 kvm, varav 69 635 kvm bostadsyta och 85 801 kvm kommersiell yta. M2s fastigheter är framförallt koncentrerade till Stockholm, Jönköping och Växjö.

Koncernens intressebolag Wästbygg Gruppen AB (publ) (Wästbygg) bedriver verksamhet inom byggentreprenad och projektutveckling.

M2 har även en portfölj av noterade och onoterade värdepapper, huvudsakligen svenska bolag. I vissa fall är M2 engagerade i styrelsen i dessa bolag eller på annat sätt aktiva ägare, bland annat i Footway, Devyser och Link Prop Investment.

LEGAL STRUKTUR

Koncernen bestod per den 31 december 2023 av 17 direktägda bolag, samtliga aktiebolag, där M2 Asset Management AB (publ) är moderbolag.

ORGANISATION

Under 2023 uppgick koncernens medelantal anställda till 35 (34), med fördelningen 39 procent kvinnor (14) och 61 procent män (21).

MILJÖ

M2 bedriver ingen verksamhet som kräver särskilt miljötillstånd.

HÅLLBARHETSRAPPORT

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har M2 valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. M2s hållbarhetsrapport för 2023 presenteras på sidorna 4, 23–36 samt i not 4 i detta tryckta dokument.

ÄGARE

Bolagets aktier ägs till 100 procent av Rutger Arnhult.

VERKSAMHETEN UNDER ÅRET

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Intäkter

– Direktägda fastigheter

Hyresintäkter minskade med -1 procent till 378 mkr (381) och består av hyror och motsvarande för bostäder och lokaler. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 2 procent (6), det beror på en kombination av indexering och nytillkomna hyresgäster. Under året uppgick befarade och konstaterade kundförluster till 0,5 mkr (2,3). För kvarvarande bestånd uppgick befarade och konstaterade kundförluster till 0,3 mkr (0,3). Uthyrningsgraden per 31 december uppgår till 89 procent (82). Exklusive vår kvarvarande projektfastighet uppgår uthyrningsgraden till 92 procent (94).

Resultat

– Direktägda fastigheter

Fastighetsrörelsen har varit stabil under året. Driftöverskottet uppgick till 230 mkr (233).

– Koncernen

Resultatet efter skatt avseende kvarvarande verksamhet för helåret uppgick till -4 821 mkr (-11 293). Det negativa resultatet hänför sig i huvudsak till värdeförändring intressebolag, främst Corem.

– Finansnetto

Finansnettot uppgick till -257 mkr (479).

Under perioden erhöll M2 utdelningar om 84 mkr (108) och bestod framför allt av utdelningar från Sagax och Swedbank samt övriga och bankaktier.

Ränteintäkter uppgick till 120 mkr (99).

Realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper uppgick till 8 mkr (811).

Räntekostnader och övriga finansiella kostnader uppgick till -518 mkr (-589) och består huvudsakligen av ränta på obligationslån, fastighetslån och depåkrediter. Cirka 74 mkr består dock av nedskrivning av lånefordran samt ca 23 mkr utgör courtage och utdelningsersättning.

Resultatandel intresseföretag

Resultatandelar i intresseföretag uppgick till -3 680 mkr (-9 864). Merparten av detta är hänförligt innehavet i Corem.

Värdeförändringar

– Fastigheter

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -1 353 mkr (-656). Periodens värdeförändringar fördelas mellan 7 mkr realiserad värdeförändring samt -1 360 mkr orealiserad värdeförändring.

Värdeförändringarna är i huvudsak en effekt av ökade avkastningskrav.

– Finansiella tillgångar

Värdeförändringar på finansiella tillgångar uppgick till -302 mkr (-2 059), där huvuddelen avser ändrade antaganden kring värdet på vissa onoterade innehav. Konkursen i Cake belastar resultatet med ca 106 mkr.

Transaktion 09222115557513007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndet uppgick per 31 december 2023 till 37 direktägda fastigheter med ett marknadsvärde om 2 922 mkr. Investeringar i befintliga fastigheter under perioden uppgick till 52 mkr (244).

Året har varit transaktionsintensivt med främst en rad avyttringar. I Stockholm avyttrades under perioden fastigheterna Färöarna 1 och Reykjanes 1 i Kista samt samtliga M2s fastigheter i Vårberg. I Jönköping förvärvades fastigheten Utblicken 1 från delägda dotterbolaget Kamelia och tio fastigheter avyttrades, bland annat fastigheten Älvringen 6, M2 Center. I Gävle avyttrades samtliga M2s fastigheter som därmed lämnar Gävle. I Kalmar avyttrades fastigheten Sigillet 1 och i Landvetter avyttrades fastigheten Härryda Björröd 1:207. I Växjö förvärvades fastigheten Vandraren 1 från delägda dotterbolaget Kamelia och fastigheten Stenbock 10 avyttrades. I Ljungsåsa förvärvades fastigheten Ljungsåsa 1:241.

Inom dotterbolaget Kamelia har fastigheten Näringen 1 i Linköping, bestående av mark, samt fastigheten Tornvillan 7 i Sundsvall avyttrats. För mer information se not 16.

Andelar i intresseföretag

Andelar i intresseföretag uppgick till 6 849 mkr (9 942). Minskningen beror främst på resultatandelen från innehavet i Corem, men även innehavet i Wästbygg har utvecklats negativt under året.

	2023-12-31		2022-12-31	
Intresseföretag	**Andel av aktiekapital**	**Redovisat värde, mkr**	**Andel av aktiekapital**	**Redovisat värde, mkr**
Corem	44,8	5 833	37,0	8 518
Wästbygg	52,5	487	52,5	772
OOF Group	34,8	184	34,8	192
Devyser	24,2	130	24,4	142
Liljebo	24,9	50	-	-
Link Property	23,2	46	23,2	46
Footway	29,2	41	29,4	156
Vernum Fastigheter	35,0	40	35,0	109
Servistore	35,0	24	-	-
INIVI AB	22,7	14	21,0	6
		6 849		**9 942**

– Castellum

Under första kvartalet 2023 återbetalades ett värdepapperslån och i samband med det avyttrades 13,5 miljoner aktier. Under andra kvartalet avyttrades huvuddelen av de återstående aktierna i Castellum.

– Corem

M2s redovisade värde i Corem har förändrats med vår andel av Corems redovisade resultat. Vid periodens utgång har M2s ägarandel i Corem ökat till 45 procent av totalt kapital och 45 procent av totalt antal röster. Detta genom förvärv av 8,1 miljoner aktier av serie A och 70,6 miljoner aktier av serie B som genomfördes den 29 december.

– Nedskrivningsprövning intressebolag

För det fjärde kvartalet har nyttjandevärden beräknats och inget nedskrivningsbehov bedömts föreligga förutom avseende Footway som löpande värderas till börskurs, då vi anser att det under omständigheterna ger den mest rättvisande bilden av bolaget.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andra långfristiga värdepapper uppgick till 3 378 mkr (3 644).
Några av de största innehaven består av Swedbank (330 mkr), Logistea (320 mkr), Aros Bostadsutveckling (308 mkr), BEWI (231 mkr), samt Sagax (197 mkr).

Räntebärande lång- och kortfristiga skulder

Räntebärande skulder uppgick till 5 447 mkr (10 794).

Räntebärande skulder	**Långfristiga**	**Kortfristiga**	**Totalt**
Fastighetslån	664	585	1 249
Obligationslån	1 593	549	2 141
Depåkrediter		2 034	2 034
Övriga räntebärande skulder	23		23
	2 279	**3 168**	**5 447**

- Fastighetslån

Fastighetslån uppgår till drygt 1 249 mkr, varav 585 mkr förfaller under de närmaste tolv månaderna. Under fjärde kvartalet avslutade M2 en långivare vad gäller fastighetsfinansiering och har istället fördjupat samarbetet med två andra svenska storbanker. Fastighetslånens samtliga villkor är uppfyllda per 31 december 2023.

- Obligationslån

Per balansdagen uppgick icke-säkerställda obligationslån till netto 2 141 mkr (totalt utställt 3 200 mkr varav -1 059 mkr återköpta).

Det obligationslån som förföll under januari 2024 löstes i sin helhet, 549 mkr.

Obligationslånen är noterade på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista. Obligationslånets samtliga villkor är uppfyllda per 31 december 2023. För ytterligare information om obligationslånens villkor se: https://m2assetmanagement.se/prospekt/.

-Depåkrediter

Viss del av finansieringen består av depåkrediter hos en handfull större kreditinstitut. Skulden räknas som kortfristig. Depåkrediternas samtliga villkor är uppfyllda per 31 december 2023.

– Likviditet

M2 har under året genomfört en rad affärer för att säkerställa tillräcklig likviditet för olika åtaganden och skuldförfall, samtidigt som vi har varit restriktiva till nya projekt. Under kommande kvartal planeras ytterligare avyttringar av värdepapper och fastigheter.

KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 1 811 mkr (-910). Kassaflöde från investeringsverksam-

Översikt obligationslån

			Per 2023-12-31			Efter perioden		
Obligation	**Räntevillkor**	**Förfall**	**Utestående belopp**	**Varav återköpt**	**Total netto**	**Återköpt**	**Lösen**	**Total netto**
SE0015503420	STIBOR3M + 3,95	2024-01-25	1 000	-451	549	0	-549	0
SE0016802854	STIBOR3M + 3,90	2025-01-15	2 000	-608	1 392	-106		1 286
SE0017485204	STIBOR3M + 4,15	2026-02-04	200		200	-26		174
			3 200	**-1 059**	**2 141**	**-133**	**-549**	**1460**

Transaktion 09222115557515007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

heten uppgick till 3 652 mkr (5 385) under året och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -5 294 mkr (-5 123). Likvida medel vid årets utgång uppgick till 884 mkr (714). Under räkenskapsåret har M2 investerat 52 mkr (328) 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 42,7 procent (38,3).

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, värdeförändring värdepapper, 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.

Olika pågående konflikter i världen har skapat ett osäkert geopolitiskt läge, vilket bolaget noga följer.

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 25 januari återbetalades utestående obligationslån med förfall 25 januari 2024 med 548,8 mkr. Innan förfallet fanns redan återköpta obligationer om 451,2 mkr i M2 Asset Managements ägo. Totalt uppgick det emitterade beloppet till 1 000 mkr.
- Den 4e mars 2024 emitterade M2 Asset Management AB seniora icke-säkerställda onoterade utbytbara SEK obligationer med en volym om SEK 200 mkr. Obligationslånet löper med en fast årlig ränta om 7,0 procent och har slutligt förfall i mars 2029. Under vissa villkor kan lånebeloppet konverteras till M2:s stamaktier i Wästbygg Gruppen AB (publ) till en konverteringskurs om 47,7 kr.

FRAMTIDA UTVECKLING

M2 kommer under 2024 fortsätta arbeta för långsiktigt värdeskapande genom aktivt arbete med koncernens värdepappersinnehav och direktägda fastigheter. M2 kommer även att fortsätta arbeta för att minska den räntebärande skulden.

NYCKELTAL

	2023	2022	2021	2020	2019
Koncernen					
Hyresintäkter, mkr	378	381	377	334	180
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag, mkr		-	-	3 582	3 838
Rörelseresultat, mkr	151	163	141	333	212
Resultat efter finansiella poster, mkr	-105	642	-542	154	541
Resultat före skatt, mkr	-5 443	-11 904	6 116	2 036	4 913
Årets resultat från kvarvarande verksamhet, mkr	-4 821	-11 293	5 650	1 764	4 759
Eget kapital, mkr	9 041	14 053	25 811	19 981	17 372
Balansomslutning, mkr	15 646	27 243	47 535	34 141	30 073
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	2,2	2,7	2,9	3,5
Räntetäckningsgrad, lånegrupp, ggr	2,0	-	-	-	-
Belåningsgrad fastigheter, %	42,7	36,5	35,1	31,7	34,6
Belåningsgrad, lånegrupp, %	46,6	-	-	-	-
Soliditet, %	57,8	51,6	54,3	58,5	57,8
Soliditet, lånegrupp, %	33,7	-	-	-	-
Avkastning på eget kapital, %	-35,7	-45,6	29,2	15,0	152,2
Avkastning på totalt kapital, %	-22,9	-30,2	16,1	7,4	23,1
Moderbolaget					
Nettoomsättning, mkr*	8	2	2	0	0
Rörelseresultat, mkr	-40	-32	-24	-18	-15
Resultat efter finansiella poster, mkr	-216	-732	-63	121	520
Eget kapital, mkr	1 093	1 426	1 848	1 673	1 550
Balansomslutning, mkr	10 523	15 105	19 655	12 518	9 879
Soliditet, %	10,4	9,4	9,4	13,5	15,9

* Intäkter och fastighetskostnader i moderbolaget redovisas i central administration från och med 2019.
För definitioner av nyckeltal se sid 90.

MODERBOLAGET

Moderbolaget bedriver fastighetsverksamhet i mindre omfattning samt tillhandahåller koncerngemensamma tjänster. Den huvudsakliga verksamheten är att förvalta aktier i dotterbolag och andra företag.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Moderbolaget

Styrelsen föreslår följande vinstdisposition till årsstämman:

Balanserade vinstmedel från föregående år	1 373 039 252
Årets resultat	-332 379 240
	1 040 660 012
Styrelsen föreslår att:	
- till aktieägaren utdelas, 0 SEK per aktie	0
- i ny räkning balanseras	1 040 660 012
	1 040 660 012

Transaktion 09222115557515007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

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 tre 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 2023 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 2023 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 2023 hölls i Stockholm den 17 maj 2023. Protokollet från årsstämman återfinns på M2s webbplats www.m2assetmanagement.se. Utöver de obligatoriska ärenden som anges i bolagsordningen beslutade stämman följande:

- Antalet styrelseledamöter uppgår fortsatt till fyra. Omval av ledamöter Rutger Arnhult, Mia Arnhult, Patrik Tillman och Johan Sjö.
- Rutger Arnhult valdes till styrelseordförande.
- Antalet revisorer ska fortsatt vara en. Omval av det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB med auktoriserade revisorn Gabriel Novella som huvudansvarig revisor.
- Utdelning av 0 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 2023 beslutades att antalet revisorer i bolaget fortsatt ska uppgå till en. Omval gjordes av det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB som bolagets revisor, med revisorn Gabriel Novella 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 2023 beslöt att arvode till revisor ska utgå enligt godkänd räkning.

ARVODEN KONCERNEN (tkr) Ernst & Young AB	2023	2022
Revisionsuppdrag	4 136	3 757
Andra uppdrag	481	450
Summa	**4 617**	**4 207**

ARVODEN KONCERNEN (tkr) Grant Thornton AB	2023
Revisionsuppdrag	3 143
Summa	**3 143**

STYRELSE

M2s styrelse består av fyra ledamöter som valdes vid årsstämman 2023. 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 91.

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 91.

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

Transaktion 09222115557513007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

ägna sig åt övergripande och långsiktiga frågor samt frågor som är av osedvanlig beskaffenhet eller av stor betydelse för koncernen och bolaget.

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

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

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

Styrelsen har under året haft 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 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 2023 bestod koncernledningen av:

- VD, Jakob Mörndal
- CFO. Andreas Lindenhierta
- Hållbarhetschef, Helena Funck

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 91.

ERSÄTTNINGAR

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

M2s principer, som fastställdes vid årsstämman 2023, 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 2023 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 2023 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, firmatecknings- och attesträtter som anges i de interna styrdokumenten finns det i grunden en kontrollstruktur för att motverka och förebygga de risker som bolaget identifierar. Utöver dessa kontrollstrukturer företas en rad kontrollaktiviteter för att ytterligare upptäcka samt korrigera fel och avvikelser. Sådana kontrollaktiviteter består av uppföljning på olika nivåer i organisationen, såsom uppföljning och avstämning i styrelsen av fattade styrelsebeslut, genomgång och jämförelse av resultatposter, kontoavstämningar samt godkännande och redovisning av affärstransaktioner hos ekonomiavdelningen. I enlighet med styrelsens arbetsordning gör styrelsen en gång om året en genomgång av intern kontroll. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera dessa risker. Revisorn bjuds in att på ett styrelsemöte redogöra för sina granskningsåtgärder avseende intern kontroll.

Transaktion 09222115557513007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

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.

Transaktion 09222115557515007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i mkr	Not	2023	2022
Hyresintäkter	3	378	381
Övriga intäkter		0	9
Intäkter		**379**	**389**
Fastighetskostnader	6	-149	-148
Bruttoresultat		**230**	**242**
Central administration	6, 7, 8	-78	-79
Rörelseresultat		**151**	**163**
Utdelningar	10	84	108
Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter	10	120	99
Realiserade värdeförändringar återköpta obligationer	10, 12	58	61
Realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper	10	8	811
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader	14	-518	-589
Räntekostnader leasingskuld	5, 14	-8	-11
Finansnetto		**-257**	**479**
Resultat efter finansiella poster		**-105**	**642**
Resultatandelar i intresseföretag	15	-3 680	-9 864
Värdeförändring fastigheter	16	-1 353	-656
Värdeförändring derivat	30	-3	33
Värdeförändring finansiella tillgångar	18	-302	-2 059
Resultat före skatt		**-5 443**	**-11 904**
Skatt	20	621	611
ÅRETS RESULTAT FRÅN KVARVARANDE VERKSAMHET		**-4 821**	**-11 293**
Resultat från avvecklad verksamhet		-	-154
ÅRETS RESULTAT FRÅN KVARVARANDE OCH AVVECKLAD VERKSAMHET		**-4 821**	**-11 447**
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-4 813	-11 436
Innehav utan bestämmande inflytande		-9	-11
		-4 821	**-11 447**
Övrigt totalresultat			
Poster som har eller kan omföras till resultaträkningen			
Omräkning av utländska verksamheter		-1	8
Omräkningsdifferenser mm hänförliga till intressebolag		-191	346
		-5 013	**-11 093**
Totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-5 004	-11 082
Innehav utan bestämmande inflytande		-9	-11
ÅRETS TOTALRESULTAT		**-5 013**	**-11 093**
Antal aktier periodens slut		100 000	100 000

Wästbygg redovisas per Q4 2022 som ett intressebolag vilket leder till att deras andel av resultaträkningen endast återfinns på raden andelar i intressebolag. För ytterligare information se not 43.

Transaktion 09222115557515007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2023	2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	2 922	6 675
Nyttjanderättstillgångar, tomträtter och arrenden	5	104	347
Materiella anläggningstillgångar	17	1	1
Andelar i intresseföretag	15	6 849	9 942
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	3 378	3 644
Derivat	30	1	4
Andra långfristiga tillgångar	21	701	1 621
Summa anläggningstillgångar		**13 956**	**22 234**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	22	20	14
Derivat	30	-	1 212
Övriga kortfristiga fordringar	23	486	432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	299	486
Kortfristiga placeringar	25	-	2 151
Likvida medel	26	884	714
Summa omsättningstillgångar		1 690	5 008
SUMMA TILLGÅNGAR		15 646	27 243

Transaktion 09222115557515007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

Belopp i mkr	Not	2023	2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	27		
Aktiekapital		10	10
Omräkningsreserv		160	351
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat		8 878	13 690
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**9 048**	**14 052**
Innehav utan bestämmande inflytande	41	-7	2
Summa eget kapital		**9 041**	**14 053**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	28	329	1 128
Räntebärande långfristiga skulder	29, 30, 41	2 279	4 431
Leasingskuld	5	104	347
Övriga långfristiga skulder		9	11
Summa långfristiga skulder		**2 721**	**5 916**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	29, 30, 41	3 168	6 363
Finansiella skulder som innehas för handel		186	397
Leverantörsskulder		30	52
Skatteskulder		114	132
Övriga kortfristiga skulder	32	309	192
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	77	136
Summa kortfristiga skulder		**3 884**	**7 273**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**15 646**	**27 243**

Transaktion 09222115557515007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Aktiekapital	Omräk-nings-reserv	Balanse-rade vinst-medel inkl periodens resultat	Eget kapital hänförligt till moder-företagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2022	10		25 575	25 585	613	26 198
Omräkningsdifferens utbruten ur balanserade vinstmedel		-3	3			
Effekt av omarbetad finansiell rapport			-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
Övrigt totalresultat		354		354		354
Summa totalresultat		**354**	**-11 436**	**-11 082**	**-11**	**-11 093**
Transaktioner med ägare						
Återköp egna aktier				-	-24	-24
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**
Ingående eget kapital 1 januari 2023	**10**	**351**	**13 690**	**14 051**	**2**	**14 053**
Årets resultat			- 4 813	-4 813	-9	-4 821
Övrigt totalresultat		-192		-192		-192
Summa totalresultat		**-192**	**-4 813**	**-5 004**	**-9**	**-5 013**
Transaktioner med ägare						
Utdelning					1	1
Utgående eget kapital 31 december 2023	**10**	**160**	**8 878**	**9 048**	**-7**	**9 041**

Transaktion 09222115557515007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	Not	2023	2022
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt kvarvarande verksamhet		-5 443	-11 904
Resultat före skatt avvecklad verksamhet		-	-48
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	36	5 318	11 491
		-125	**-461**
Betald inkomstskatt		-30	-153
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-155**	**-614**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-34	-1 025
Förändring av rörelseskulder		-131	150
Förändring av kortfristiga placeringar		2 131	579
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 811**	**-910**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella tillgångar		-	-6
Förvärv av fastigheter		-30	-28
Investeringar i fastigheter		-52	-300
Försäljning av fastigheter		2 313	112
Förvärv av maskiner och inventarier		-	-23
Avyttring dotterföretag	43	-	-514
Erhållen utdelning		360	685
Förvärv av intresseföretag		- 1 009	-1 257
Försäljning av intresseföretag		-	4 745
Förvärv av finansiella tillgångar		-1 838	-3 418
Försäljning av finansiella tillgångar		3 058	5 573
Förändring av långfristiga fordringar		850	-184
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**3 652**	**5 385**
Finansieringsverksamheten			
Återköp egna aktier		-	-24
Utbetald utdelning		-5	-138
Upptagna räntebärande skulder	29	1 739	950
Amortering av räntebärande skulder	29	-7 028	-5 911
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-5 294**	**-5 123**
Årets kassaflöde		**169**	**-648**
Likvida medel vid årets början		**714**	**1 357**
Kursdifferens i likvida medel		**1**	**5**
Likvida medel vid årets slut	26	**884**	**714**

Wästbygg redovisas per Q4 2022 som ett intressebolag vilket leder till att deras andel av resultaträkningen endast återfinns på raden andelar i intressebolag. För ytterligare information se not 43.

Transaktion 09222115557515007797 Signerat BA, MA, JM, JS, PT, GN

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i mkr	Not	2023	2022
Intäkter	3	8	2
Fastighetskostnader	6	-6	-1
Bruttoresultat		**3**	**1**
Central administration	6, 7, 8	-43	-33
Rörelseresultat		**-40**	**-32**
Resultat från andelar i koncernföretag	9	283	1 841
Resultat från andelar i intresseföretag	11	119	544
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	13	-243	-2 633
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	144	119
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-479	-571
Resultat efter finansiella poster		**-216**	**-732**
Bokslutsdispositioner	19	-102	443
Resultat före skatt		**-318**	**-289**
Skatt på årets resultat	20	-14	-48
PERIODENS RESULTAT		**-332**	**-337**
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT			
Årets resultat		-332	-337
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		**-332**	**-337**

Omarbetning har gjorts av redovisade värden och nyckeltal avseende år 2022. För ytterligare information se not 44.

Transaktion 09222115557515007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2023	2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	37	4	3
Pågående fastighetsarbeten		0	10
Summa materiella anläggningstillgångar		**4**	**13**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	38	352	795
Fordringar hos koncernföretag	41	733	1 181
Andelar i intresseföretag	15	3 971	3 229
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	3 406	3 405
Andra långfristiga tillgångar	21, 39	559	1 199
Summa finansiella anläggningstillgångar		**9 020**	**9 810**
Summa anläggningstillgångar		**9 024**	**9 823**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	22	7	1
Fordringar hos koncernföretag	41	1 018	1 103
Derivat	30	-	1 212
Övriga fordringar	23	32	79
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	228	394
Summa kortfristiga fordringar		**1 286**	**2 788**
Övriga kortfristiga placeringar	25	-	2 137
Summa kortfristiga placeringar		**-**	**2 137**
Kassa och bank	26	213	356
Summa omsättningstillgångar		**1499**	**5 282**
SUMMA TILLGÅNGAR		**10 523**	**15 105**

Transaktion 09222115557515007797 Signerat BA, MA, JM, JS, PT, GN

Belopp i mkr	Not	2023	2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	27		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		10	10
Uppskrivningsfond		41	41
Reservfond		2	2
Summa bundet eget kapital		**53**	**53**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 373	1 711
Periodens resultat		-332	-338
Summa fritt eget kapital		**1 041**	**1 373**
Summa eget kapital		**1 093**	**1 426**
Obeskattade reserver	40	**267**	**121**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	28	0	16
Räntebärande långfristiga skulder	29	1 593	3 768
Skulder till koncernföretag	41	1 398	1 020
Skulder till intresseföretag		2	2
Övriga långfristiga skulder		11	11
Summa långfristiga skulder		**3 003**	**4 817**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	29	2 574	4 766
Finansiella skulder som innehas för handel		186	397
Leverantörsskulder		3	2
Skulder till koncernföretag	41	3 013	3 310
Aktuella skatteskulder		100	87
Övriga kortfristiga skulder	32	253	138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	30	42
Summa kortfristiga skulder		**6 159**	**8 742**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**10 523**	**15 105**

Omarbetning har gjorts av redovisade värden och nyckeltal avseende år 2022. För ytterligare information se not 44.

Transaktion 09222115557515007797 Signerat BA, MA, JM, JS, PT, GN

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 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**
Ingående eget kapital 1 januari 2023	**10**	**41**	**2**	**1 373**	**1 426**
Årets resultat				-332	-332
Övrigt totalresultat					
Årets totalresultat				-332	-332
Transaktioner med ägare					
Utdelning				-	-
Utgående eget kapital 31 december 2023	**10**	**41**	**2**	**1 041**	**1 093**

Transaktion 09222115557515007797 Signerat BA, MA, JM, JS, PT, GN

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	Not	2023	2022
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-318	-289
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	36	28	-274
Skillnad erhållen och redovisad ränta	36	45	-
Skillnad erlagd och redovisad ränta	36	31	
Betald inkomstskatt		-17	-24
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-231**	**-587**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		203	-604
Förändring av rörelseskulder		-434	-683
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-462**	**-1 874**
Investeringsverksamheten			
Försäljning av fastigheter		10	-
Investering i pågående fastighetsarbeten		-1	-
Lämnade aktieägartillskott till dotterföretag		-11	-
Förvärv av dotterföretag	36, 38	-	-26
Försäljning av dotterföretag		364	-
Erhållen utdelning från dotterföretag		202	2 000
Uttag från HB/KB		159	-
Erhållen utdelning		198	590
Förvärv av intresseföretag		-903	-887
Försäljning av intresseföretag		0	4 745
Förvärv av långfristiga värdepappersinnehav		-1 814	-2 668
Försäljning av långfristiga värdepappersinnehav		2 913	2 311
Investeringar i kortfristiga placeringar		-373	-
Förändring av kortfristiga placeringar		2 490	457
Förändring av långfristiga fordringar		557	-209
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**3 791**	**6 313**
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-	-85
Upptagna räntebärande skulder	29	717	950
Amortering av räntebärande skulder	29	-5 026	-4 930
Förändring av långfristiga fordringar/skulder hos koncernföretag	29	837	-74
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-3 472**	**-4 139**
Årets kassaflöde		**-143**	**300**
Likvida medel vid årets början		**356**	**56**
Likvida medel vid årets slut		**213**	**356**

Omarbetning har gjorts av redovisade värden och nyckeltal avseende år 2022. För ytterligare information se not 44.

Transaktion 09222115557513007797 Signerat BA, MA, JM, JS, PT, GN

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

NOT 1: VÄSENTLIGA REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

ALLMÄNT OM BOLAGET

Koncernen bedriver förvaltning av värdepapper inklusive andelar i intresseföretag.

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

M2 Asset Management AB (publ), org nr 556559-3349, med säte i Stockholm utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 38.

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 12 april 2024 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 17 maj 2024.

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” pga de tvingande regler som framgår i Rådet för Finansiell Rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

ÖVERGRIPANDE KLASSIFICERING OCH VÄRDERING VID UPPRÄTTANDE AV KONCERNENS OCH MODERBOLAGETS FINANSIELLA RAPPORTER

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen.

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar, skulder och förvaltningsfastigheter som i koncernbalansräkningen värderas till verkligt värde och andelar i intresseföretag som redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde via resultatet består av andra långfristiga värdepappersinnehav, kortfristiga placeringar, derivatinstrument samt aktielån. Upplysningar lämnas i not om finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori och, verkligt värdehierarki där tillämpligt, se nedan. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40.

Verkligt värde definieras som det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. Indata till verkligt värde kategoriseras i en värderingshierarki i tre nivåer där nivå 1 per värderingstidpunkten utgörs av noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder, nivå 2 av andra, direkt eller indirekt observera indata för tillgångar och skulder än de noterade priser som ingår i nivå 1 och nivå 3 utgörs av icke observerbara indata för tillgångar och skulder. Med icke observerbara data förstås data som inte inhämtas från offentlig information av faktiska händelser eller transaktioner.

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.

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder, i moderbolaget och i koncernen, består endast av belopp som förväntas återvinnas eller betalas mer än 1 år från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom 1 år från balansdagen.

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.

Samtliga belopp anges i miljontals kronor om inget annat anges. På grund av avrundningar summerar tabeller och beräkningar inte alltid exakt.

RESULTATRÄKNINGENS KLASSIFICERING/UPPSTÄLLNINGSFORM

Koncernen tillämpar en i huvudsak funktionsindelad uppställningsform vilket är praxis för ett större antal företag inom fastighetsbranschen. Rörelseresultatet innefattar intäkter och kostnader från fastighetsförvaltning samt centrala kostnader. Finansiella intäkter och kostnader redovisas som separata rader inom finansiella poster. Där ingår i huvudsak utdelningar, ränteintäkter och räntekostnader, realiserade värden av återköpta obligationer samt realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper.

Under resultat efter finansiella poster redovisas resultatandelar i intressebolag, realiserade och orealiserade värdeförändringar av fastigheter, finansiella tillgångar samt derivat.

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. Se vidare under not 2.

Transaktion 09222115557513007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER

Nya och uppdaterade standarder som är tillämpliga för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2023 och senare

Nya och förändrade IFRS-standarder utöver nedan nämnda som tillämpas från 2023 har ingen eller liten påverkan på M2s finansiella rapportering.

Ändring i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter med krav på upplysningar om väsentlig information om tillämpade redovisningsprinciper har för M2 inneburit att redovisningsprinciperna aggregerats och förtydligats, vilket är mer i linje med tidigare rapportering under rubriken Uppskattning och bedömningar

Ändringar i IAS 12 gällande redovisning av uppskjuten skatt relaterade till nyttjanderättstillgångar respektive dito skulder har ingen påverkan på koncernens räkningar då de nettoredovisas i balansräkningen. Bruttoredovisning sker däremot i not till uppskjutna skatter.

Förtida tillämpning av nya eller ändrade standarder som ännu inte trätt i kraft

Nya och ändrade standarder, tolkningar och uttalanden som träder i kraft för räkenskapsår som påbörjas efter den 1 januari 2023 bedöms inte få någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

KONSOLIDERINGSPRINCIPER

Dotterföretag

Koncernbokslutet omfattar moderbolaget M2 Asset Management AB och samtliga bolag över vilka moderbolaget, via direkt eller indirekt ägande, har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande över investeringsobjektet föreligger om M2har inflytande, exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan använda sitt inflytande till att påverka avkastningen. Vanligtvis uppnås det när ägarrösträttsandel överstiger 50 procent. Finns potentiella röstberättigade andelar ska dessa tas under beaktande vid bedömningen.

Dotterbolag medtas i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då bestämmande inflytande uppnås, och avyttrade bolag ingår i koncernens redovisning till och med tidpunkten för avyttringen, det vill säga fram till tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. Transaktion som innebär förändring av, men inte förlust av, bestämmande inflytande, redovisas som en egetkapitaltransaktion, mellan eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare och innehav utan bestämmande inflytande.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagets egna kapital vid förvärstidpunkten, motsvarande skillnaden mellan det verkliga värdet på övertagna tillgångar, skulder, eventualförpliktelser, eget kapitalinstrument samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande, elimineras i sin helhet. Därmed kommer endast eget kapital som genererats i dotterbolaget efter förvärvet att ingå i koncernens egna kapital.

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv, då även goodwill kan redovisas. Då förvärv av koncernbolag inte avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de identifierbara nettotillgångarna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet av fastigheten. Eventuell rabatt minskar fastighetens anskaffningsvärde.

Utländska dotterföretag tas in till funktionell valuta och räknas om till rapporteringsvaluta. Med funktionell valuta avses, för M2s del, den lokala valutan för den rapporterande enhetens redovisning. Vid konsolidering till rapporteringsvalutan omräknas dotterbolagens balansräkning med de valutakurser som gäller vid rapportperiodens slut och resultaträkningen omräknas till rapportperiodens genomsnittskurser. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i en separat komponent i eget kapital, omräkningsreserven. Vid avyttring av utlandsverksamhet med *med annan funktionell valuta än rapporteringsvalutan för koncernen* realiseras de till verksamheten hänförliga ackumulerade omräkningsdifferenserna i koncernens resultaträkning.

Samtliga interna transaktioner mellan koncernbolagen inklusive orealiserade vinster och förluster liksom koncernmellanhavanden elimineras i koncernredovisningen.

Förvärvsrelaterade kostnader redovisas huvudsakligen i årets resultat.

Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden

Intresseföretag

Intresseföretag är företag över vilka M2 har ett betydande, men inte ett bestämmande, inflytande över den driftmässiga och finansiella styrningen, vanligtvis genom andelsinnehav mellan 20 och 50 procent av röstetalet. Andelar i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Samarbetsarrangemang/joint venture

Med samarbetsarrangemang avses företag där koncernen tillsammans med andra parter genom avtal har ett gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten. Ett innehav i ett samarbetsarrangemang klassificeras antingen som en gemensam verksamhet eller som ett joint venture beroende på de rättigheter och skyldigheter respektive investerare har enligt kontraktet. M2 klassificerar de huvudsakliga innehaven i vilka M2 genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande som joint ventures, då koncernen har rätt till nettotillgångarna istället för direkt rätt till tillgångar och åtagande i skulder. Dessa innehav redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Kapitalandelsmetoden

Från och med den tidpunkt då det betydande, respektive gemensamt bestämmande, inflytandet uppnås och fram till tidpunkt då det upphör, redovisas andelar i intresseföretag och joint ventures enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen.

Under kapitalandelsmetoden redovisas aktieinnehavet initialt till anskaffningsvärde. Värdet justeras därefter i koncernen för att motsvara koncernens andel av intresseföretagets vinster och förluster efter förvärvstidpunkten, liksom koncernens andel av intresseföretagets förändringar i övrigt totalresultat. Den senare redovisas på separat rad i koncernens övriga totalresultat. Utdelningar mottagna från intresseföretaget redovisas som en reduktion av det redovisade värdet på intresseföretaget. 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.

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.

Transaktion 09222115557513007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

INTÄKTER

M2s intäkter utgörs i allt väsentligt av intäkter från kontrakt med kunder i form av hyresintäkter samt, finansiella intäkter i form av utdelningar och räntor.

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott. 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. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter.

Övriga intäkter, vilka inte kommer från företagets huvudsakliga affärsverksamhet, omfattar främst resultat som uppkommit vid avyttring av materiella anläggningstillgångar. Utdelningar och ränteintäkter resultatförs i den period de avser.

Redovisning av elstöd
M2 redovisar erhållet elstöd som en övrig intäkt och den del som skickas vidare till berörda hyresgäster som en övrig kostnad.

Resultat från fastighetsförsäljning
Resultat från avyttring av förvaltningsfastigheter redovisas i koncernen på raden värdeförändring fastigheter, med skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningskostnader och redovisat värde i senaste finansiella rapport, justerat för eventuella nedlagda investeringar därefter fram till avyttringsdagen. I moderbolaget redovisas motsvarande inom rörelseresultat. Resultat från avyttring av förvaltningsfastigheter redovisas normalt på frånträdesdagen.

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 rörelsesegment följs upp av företagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmenten.

Segmentsredovisningen baseras på samma redovisningsprinciper som tillämpas för koncernen, se vidare under not 3.

ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda utgörs av löner, pensioner och andra ersättningar.

Ersättningar till anställda ingår i resultaträkningen under rubriken central administration. De anställdas ersättningar redovisas med intjänade och utbetalda löner samt eventuell intjänad bonus. Alla pensionsutfästelser har tagits över av försäkringsbolag.

Ersättningar vid uppsägning: En skuld redovisas i samband med uppsägningar av personal endast om företaget är bevisligen förpliktigat att avsluta en anställning före den normala tidpunkten eller när ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

Avgiftsbestämda pensionsplaner
Samtliga förpliktelser avseende pensioner har klassificerats som avgiftsbestämda pensionsplaner och redovisas som en kostnad i resultatet när de uppstår, se vidare not 7. Pensionsplan i enlighet med ITP tillämpas. M2 har även anställda som har sin tjänstepension via kollektivavtalade försäkringar.

Finansiella intäkter och kostnader
Finansiella intäkter består huvudsakligen av utdelningar och ränteintäkter. Ränteintäkter och räntekostnader beräknas enligt effektivräntemetoden.

SKATTER

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen. M2 redovisar inga transaktioner direkt mot eget kapital och får därmed inga tillhörande skatteeffekter redovisade på motsvarande sätt. 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 redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder enligt balansräkningsmetoden. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas inte uppskjuten skatt. Temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag, som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid, beaktas inte. 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.

Uppskjuten skatt hänförlig till redovisad nyttjanderättstillgång respektive leasingskuld nettoredovisas i balansräkningen och bruttoredovisas i not till uppskjuten skatt.

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, se vidare beskrivning under övergripande klassificering.

Den värderingsmodell M2 utgår från, används av såväl externa värderare som av M2. Modellen utgörs av en avkastningsbaserad kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Värderingarna görs kvartalsvis. Värderingen har skett enligt nivå 3 enligt IFRS värderingshierarki och baseras på bedömda marknadsvärden.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen, under rubriken Värdeförändring fastigheter. Hyresintäkter och resultat från avyttring av förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning.

Transaktion 09222115557513007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett egetkapitalinstrument i ett annat företag.

Finansiella instrument som redovisas i M2s balansräkning innefattar på tillgångssidan andra långfristiga värdepappersinnehav, derivat, andra långfristiga tillgångar, hyres- och kundfordringar, övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, kortfristiga placeringar och likvida medel. På skuldsidan återfinns räntebärande lång- och kortfristiga skulder, leasingskuld, övriga långfristiga skulder, finansiella skulder som innehas för handel, leverantörsskulder, övriga kortfristiga skulder samt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar vid första redovisningstillfället

Förutom kund-respektive hyresfordringar som inte innehåller en betydande finansieringskomponent och, som värderas till transaktionspriset dvs faktura respektive hyresavisering, värderas samtliga finansiella tillgångar initialt till verkligt värde justerat för transaktionskostnader (i förekommande fall).

Finansiella tillgångar klassificeras i följande kategorier:

- Verkligt värde via resultatet (FVTPL)
- Upplupet anskaffningsvärde
- 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

M2 tillämpar inte säkringsredovisning. Under de perioder som ingår i den finansiella rapporten har M2 inga finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat (FVOCI).

Intäkter och kostnader avseende finansiella tillgångar redovisade i resultatet klassificeras som finansiella intäkter respektive finansiella kostnader inom finansnettot. Nedskrivning av kundfordringar redovisas under rubriken Central administration. Finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde redovisas, om innehavet är av kortfristig karaktär under rubriken Realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper inom finansnettot och under rubriken Värdeförändring finansiella tillgångar om innehavet klassificerats som långfristigt.

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar vid första redovisningstillfället

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet (FVTPL)
Tillgångar i denna kategori värderas till verkligt värde med vinster eller förluster redovisade i resultatet. Dessa utgörs av noterade värdepapper som hålls som lång-eller kortfristiga samt onoterade värdepapper. Verkligt värde för börsnoterade aktier utgörs av noterade kurser i enlighet med nivå 1 i värderingshierarkin. Verkligt värde för derivatinstrument anses ingå i nivå 2, dvs annan indata än noterade priser. Onoterade innehav värderas enligt nivå 2 eller 3.

Verkliga värden på finansiella tillgångar i denna kategori bestäms med hänvisning till aktiva marknadstransaktioner enligt nivå 1 eller i de fall där ingen aktiv marknad existerar, med hjälp av etablerade värderingstekniker eller transaktioner.

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.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

M2 redovisar som princip förväntade kreditförluster för samtliga finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Generellt ska förväntade kreditförluster på en fordran 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 den återstående löptiden, vilket motsvarar den förenklade metoden. 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 förväntade kreditförluster, 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. Finns indikation görs en individuell bedömning av varje instrument.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

Koncernens finansiella skulder beskrivs i ingressen till finansiella instrument.

Koncernens finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivatinstrument och finansiella skulder som innehas för handel.

Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde justerat för transaktionskostnader, dvs mottagna belopp. Efter första redovisningstillfället redovisas dessa till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden som, för de fall mottagna belopp avviker från återbetalningsbeloppet, innebär att skillnaden periodiseras över lånets löptid som en del av räntekostnaden.

Derivatinstrument, i M2s fall ränteswappar som används för ekonomisk säkring av ränterisk, samt finansiella skulder som innehas för handel värderas såväl vid som efter det första redovisningstillfället till verkligt värde med vinster eller förluster redovisade i resultatet (FVTPL).

Leasingskulder utgör de facto ett finansiellt instrument men värderas i enlighet med annan IFRS standard.

Alla ränterelaterade avgifter och återköp av obligationlån, redovisas i resultatet inom finansnettot och ingår i årsredovisningens noter under rubrikerna posterna Finansiella intäkter och Finansiella kostnader.

Transaktion 09222115557515007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderföretagets årsredovisning är upprättad enligt årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan:

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 motsvarar anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningar. Nedskrivningsbehov prövas när sådan indikation föreligger.

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

Förväntade kreditförluster
Principerna i 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.

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.

Koncernbidrag, obeskattade reserver, utdelning och aktieägartillskott
Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Bolaget redovisar avsättning till obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld under rubriken bokslutsdispositioner i resultat- och balansräkning. I koncernredovisningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

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.

Transaktion 09222115557515007797 Signerat BA, MA, JM, JS, PT, GN

NOT 2: KRITISKA BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöden samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav).

För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 16.

FÖRVÄNTADE KREDITFÖRLUSTER

M2 redovisar förväntade kreditförluster i enlighet med IFRS 9 för finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Se vidare under not 1. Kreditförlusterna baseras på företagets bästa bedömning.

Kund- och hyresfordringar värderas individuellt och värderas till det kassaflöde som förväntas inflyta till företaget genom en genomgång av alla utestående belopp på balansdagen. Historiskt har koncernen låga konstaterade kund- och hyresförluster.

För övriga fordringar redovisas förlustreserv baserat på ett teoretiskt antagande om fallissemang inom 12 månader. M2 har, för det teoretiska antagandet om uppskattning av risk för fallissemang gjort en bedömning av storheterna på flertalet variabler som ingår i beräkningen av förlustreserv .

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 28.

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 15 och not 38.

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.

Transaktion 09222115557513007797 Signerat BA, MA, JM, JS, PT, GN

NOT 3: SEGMENTSREDOVISNING

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

Per årsskiftet 2023 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	2023	2022
Intäkter		
Direktägda fastigheter	378	381
Summa	**378**	**381**
Rörelseresultat		
Direktägda fastigheter	151	154
Summa	**151**	**154**

Övriga intäkter har inte inkluderats i direktägda fastigheter. För information om strategiska placeringar och övriga verksamheter, se sidorna 14-21.

Ingen kund svarar för mer än 10 procent av omsättningen under 2023.

Koncern	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Direktägda fastigheter	2 922	6 675
Strategiska investeringar	5 833	8 518
Entreprenad och projektutveckling*	487	772
Fastighetsinvesteringar	3 508	7 264
Övriga investeringar/ofördelat	2 896	4 014
Summa	**15 646**	**27 243**

* Värdet 2023-12-31 motsvarar koncernens kapitalandelsvärde.

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 M2s 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 2023.

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.

Transaktion 09222115557515007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

- 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 M2s 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 kort sikt medföra ökade kostnader. M2 arbetar systematiskt mot upprättade klimatmål, följer upp och optimerar energiförbrukning samt kartlägger risk för mark- och vattenföroreningar inom de direktägda fastigheterna.

Socialt

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

Affärsmetoder

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

FINANSIELLA RISKER

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 54 mkr (108) för den genomsnittliga låneportföljen under året. Den vägda genomsnittliga effektiva räntesatsen på lån under året var 5,2 procent (4,0).

En prisförändring på långfristiga värdepapper och kortfristiga placeringar med 1 procent motsvarar en resultatpåverkan med ca 108 mkr (58) beräknat på innehaven och marknadsvärden per 31 december 2023.

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 utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad samt därutöver fastighetsrelaterade tillgångar. I kreditavtalen med banker och kreditinstitut finns det ofta fastlagda gränsvärden, så kallade kovenanter, för just de fyra nyckeltalen. Koncernens egna mål stämmer väl med bankernas krav. För 2023 uppfyller koncernen samtliga mål och krav samt även vid undertecknande av årsredovisning.

Finansiella villkor	Utfall	Interna mål	Externa villkor	Volym mkr
Räntetäckningsgrad koncern, ggr	1,8	1,5	N/A	
Räntetäckningsgrad lånegrupp, ggr	2,0	1,5	1,5	787
Soliditet koncern, %	57,8	40	35-40	3 254
Soliditet lånegrupp, %	33,7	30	30	787
Belåningsgrad fastigheter, %	42,7	45	N/A	
Belåningsgrad lånegrupp, %	46,6	45	60	787
Fastighetsrelaterade tillgångar	78,3	75,0	75,0	2 141

Koncernens finansiella villkor rapporteras kvartalsvis och huvuddelen av den räntebärande skulden omfattas av olika finansiella villkor. Per årsskiftet var samtliga villkor uppfyllda.

Transaktion 09222115557513007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

NOT 5: LEASINGAVTAL OCH NYTTJANDERÄTTS-TILLGÅNGAR

LEASINGAVTAL DÄR M2 ÄR LEASETAGARE

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	2023-12-31	2022-12-31
Anskaffningsvärde vid årets början	347	327
Tillkommande nyttjanderättstillgångar	-	20
Avgående nyttjanderättstillgångar	-243	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**104**	**347**

Samtliga nyttjanderättstillgångar avser tomträtter, 104 mkr (347). Avgående tomträtter är hänförliga till försäljningar.

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 leasing avser korttidsleasing, samt leasing där tillgången utgör ett mindre värde. Dessa redovisas i koncernens resultaträkning, under centraladministration. Betalningar avseende sådana leasingavtal kostnadsförs linjärt. Årets kostnad för dessa avtal uppgår till 3 mkr (3).

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	
	2023	2022	2023	2022
Avtalade hyresintäkter inom ett år	89	168	2	2
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	98	137	2	2
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	23	90	0	0
Summa	**210**	**395**	**4**	**4**

Av hyresintäkter inom ett år avser 83 mkr (139) i koncernen och 0 mkr (0) i moderbolaget bostäder med en uppsägningstid på 3 månader.

NOT 6: RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Central administration				
Personalkostnader	-34	-23	-20	-8
Lokalkostnader	-1	-5	-2	-2
IT-kostnader	-3	-3	0	0
Reklamkostnader	0	0	0	0
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-20	-26	-14	-20
Avskrivningar	0	-1		0
Bankavgifter	-5	-	0	0
Ej avdragsgill moms	-2	-	0	0
Övriga externa kostnader	-13	-20	-7	-3
Summa	**-78**	**-79**	**-43**	**-33**

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Fastighetskostnader				
El, värme, kyla och vatten	-69	-77	-1	-1
Tomträttsavgäld	-	-	0	0
Övriga drifts- och underhålls-kostnader	-63	-55	-1	0
Fastighetsskatt	-17	-16	0	0
Övriga fastighetskostnader	-	-	-4	-
Summa	**-149**	**-148**	**-6**	**-1**

Transaktion 09222115557513007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

NOT 7: ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Löner	-23	-17	-13	-5
Sociala avgifter	-7	-5	-4	-1
Pensionskostnader	-3	-1	-2	-2
Övriga ersättningar	-1	-	-1	-
Summa	**-34**	**-23**	**-20**	**-8**

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

	Koncern 2023		Koncern 2022	
Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader	**Löner, andra ersättningar**	**Sociala kostnader**	**Löner, andra ersättningar**	**Sociala kostnader**
Styrelse och verkställande direktör	-2	-1	-2	-1
(varav pensionskostnader)	0	0	0	0
Övriga anställda	-21	-6	-15	-4
Summa	**-23**	**-7**	**-17**	**-5**

	Moderbolag 2023		Moderbolag 2022	
Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader	**Löner, andra ersättningar**	**Sociala kostnader**	**Löner, andra ersättningar**	**Sociala kostnader**
Styrelse och verkställande direktör	-2	-1	-2	0
(varav pensionskostnader)	0	0	0	0
Övriga anställda	-11	-3	-3	-1
Summa	**-13**	**-4**	**-5**	**-1**

Ersättningen till VD har under året uppgått till 2,2 mkr (1,7). Inga övriga ersättningar har utgått till gruppen Styrelse och verkställande direktör.
M2s koncernledning består av 3 (4) personer och utöver VD ingick under 2023 även CFO och hållbarhetschef. Ersättningar till övriga ledande befattningshavare uppgick till 2,8 mkr (3,9) i form av löner och 0,9 mkr (1,3) i form av sociala kostnader. VD har avgiftsbaserad pension.

	Koncern		Moderbolag	
Medelantal anställda, andel kvinnor	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Medelantal anställda	35	34	11	9
Andel kvinnor (%)	39	35	47	42

	Koncern		Moderbolag	
Könsfördelning i styrelse och företagsledning, andel kvinnor (%)	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Styrelsen	25 %	25 %	25 %	25 %
VD och övriga ledande befattningshavare	33 %	50 %	33 %	50 %

Transaktion 09222115557515007797 Signerat BA, MA, JM, JS, PT, GN

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	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	4 136	3 757	4 136	3 625
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	429	450	429	450
Övriga uppdrag	52		52	
Summa	**4 617**	**4 207**	**4 617**	**4 075**

	Koncern		Moderbolag	
Tkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Grant Thornton Sweden AB				
Revisionsuppdrag		3 143		1 729
Summa		**3 143**		**1 729**

NOT 9: RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolag	**2023**	**2022**
Utdelning på andelar i koncernföretag	202	2 000
Resultat från andelar i handels-/kommanditbolag	-3	5
Nedskrivning aktier i koncernföretag*	-6	-149
Förändring reserv förväntade kreditförluster	11	-16
Reserv försäljning andelar i koncernföretag	79	1
Summa	**283**	**1 841**

* Nedskrivningarna har skett till substansvärde i dotterbolaget.

NOT 10: FINANSIELLA INTÄKTER/ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	Koncern		Moderbolag	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Ränteintäkter	120	99	86	81
Ränteintäkter, koncernföretag			58	39
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	**120**	**99**	**144**	**119**
Utdelning	84	108		
Realisationsresultat återköpta obligationer	58	61		
Realisationsresultat	8	811		
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	**270**	**1 078**	**144**	**119**

NOT 11: RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Moderbolag	**2023**	**2022**
Utdelning på andelar i intresseföretag	134	504
Resultat försäljningar intressebolag	-15	40
Summa	**119**	**544**

NOT 12: REALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR ÅTERKÖPTA OBLIGATIONSLÅN

Koncern	**2023**	**2022**
Återköpta obligationer förfall 22		1
Återköpta obligationer förfall 23	0	16
Återköpta obligationer förfall 24	17	27
Återköpta obligationer förfall 25	40	16
Summa	**58**	**61**

NOT 13: RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Moderbolaget	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Utdelningar	64	86
Resultat från försäljningar	-65	-2 764
Värdeförändring derivat	51	1 120
Nedskrivningar	-293	-1 075
Summa	**-243**	**-2 633**

* Nedskrivningarna baseras på individuella bedömningar av tillgångarna.

Transaktion 09222115557515007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

NOT 14: FINANSIELLA KOSTNADER/RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader	-411	-449	-311	-358
Räntekostnader, koncernföretag			-59	-91
Räntekostnad leasingskuld	-8	-11		
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	**-419**	**-460**	**-370**	**-449**
Valutakursdifferenser	-1	1	-1	8
Nedskrivningar kortfristiga placeringar	-81		-85	
Utdelningsersättning		-97		
Övriga finansiella kostnader	-25	-43	-23	-130
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-526**	**-599**	**-479**	**-571**

NOT 15: ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Koncern		Moderbolag	
Intresseföretag	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående redovisat värde	9 942	25 002	3 229	12 924
Förvärv andelar i intresseföretag	1 009	1 257	902	887
Andelar i intresseföretags resultat	-3 744	398		
Utdelning	-276	-577		
Avyttring andelar i intresseföretag		-11 255		-7 410
Omklassificeringar		-2 192	-77	-3 558
Omvärdering		772		
Nedskrivning*	-82	-3 809	-84	
Omräkningsdifferens		346		
Omarbetning				387
Utgående ackumulerat redovisat värde	**6 849**	**9 942**	**3 971**	**3 229**
Utgående redovisat värde	**6 849**	**9 942**	**3 971**	**3 229**

* Innehav har till följd av att bolagsledningen erhållit negativa indikationer om intressebolagens framtida intjäningsförmåga skrivits ned efter att en individuell prövning utförts.

				Redovisat värde	
Företagets namn	**Org. nr**	**Säte**	**Kapitalandel i procent**	**2023**	**2022**
Koncern					
Corem Property Group AB (publ)	556463-9440	Stockholm	44,80 %	5 833	8 518
Wästbygg Gruppen AB*	556878-5538	Göteborg	52,50 %	487	772
OOF Group AB	559004-8277	Stockholm	34,78 %	184	192
Footway Group AB	556818-4047	Stockholm	29,20 %	41	156
Devyser Diagnostics AB (publ)	556669-7834	Stockholm	24,16 %	130	142
Vernum fastigheter AB	559286-9159	Stockholm	35,00 %	40	109
Liljebo Fastigheter AB	559431-3651	Stockholm	24,90 %	50	-
Servistore	556621-9688	Stockholm	35,00 %	24	-
INIVI AB	559230-5717	Stockholm	22,70 %	14	6
Link Prop Investment AB (publ)	556999-7710	Göteborg	23,20 %	46	46
				6 849	**9 942**

Transaktion 09222115557515007797 Signerat BA, MA, JM, JS, PT, GN

Företagets namn	Org. nr	Säte	Kapitalandel i procent	Redovisat värde 2023	Redovisat värde 2022
Moderbolag					
Corem Property Group AB (publ)	556463-9440	Stockholm	21,60 %	3 005	2 161
OOF Group AB	559004-8277	Stockholm	34,78 %	200	200
Vernum fastigheter AB	559286-9159	Stockholm	35,00 %	60	120
CHOSA Oncology AB	559037-2271	Lund	-	-	77
Liljebo Fastigheter AB	559431-3651	Stockholm	24,90 %	50	-
Devyser Diagnostics AB (publ)	556669-7834	Stockholm	24,16 %	179	177
INIVI AB	559230-5717	Stockholm	22,70 %	11	6
Link Prop Investment AB (publ)	556999-7710	Göteborg	23,20 %	48	48
Footway Group AB	556818-4047	Stockholm	1,55 %	2	26
Wästbygg Gruppen AB	556878-5538	Göteborg	26,19 %	415	414
				3 971	**3 229**

* Röstandel i Wästbygg Gruppen AB 47,56 procent.

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 189 mkr.

M2s redovisade värde per 31 december 2023 uppgick till 5 833 mkr (8 518) och börsvärdet på ägda aktier uppgick till 5 977 mkr (4 125).

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

Mkr	2023	2022
Driftsöverskott	2 882	2 933
Förvaltningsresultat	1 239	1 675
Värdeförändringar fastigheter	-8 478	-2 934
Värdeförändringar finansiella placeringar	87	-1 105
Periodens totalresultat	-8 327	-996
Förvaltningsfastigheter	58 033	78 387
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 351	5
Tillgångar	64 850	90 862
Eget kapital	22 017	31 311
Långfristiga skulder	26 889	41 995
Kortfristiga skulder	15 944	17 556
Eget kapital och skulder	64 850	90 862

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.

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 28 mkr.

M2s redovisade värde per 31 december 2023 uppgick till 487 mkr (772) och börsvärdet på ägda aktier uppgick till 708 mkr (763).

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

Mkr	2023	2022
Bruttoresultat	-25	303
Rörelseresultat	-361	-50
Värdeförändringar fastigheter	-15	0
Periodens totalresultat	-364	-19
Exploateringsfastigheter	438	263
Egenutvecklade bostadsrätter under produktion	1 161	1 565
Tillgångar	4 043	4 467
Eget kapital	1 181	1 597
Långfristiga skulder	252	813
Kortfristiga skulder	2 610	2 057
Eget kapital och skulder	4 043	4 467

För ytterligare information se group.wastbygg.se

Transaktion 09222115557513007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

Mkr	Corem Property Group AB (publ)	Wästbygg Gruppen AB (publ)	Övriga
Avstämning mot redovisade värden			
Ingående nettotillgångar 1 januari 2022	31 311	1 851	1 773
Resultat för perioden*	-8 327	-491	-381
Övrigt totalresultat*	-137		14
Utbetald utdelning*	-830	-53	-12
Återköp egna aktier			
Utgående nettotillgångar i intresseföretaget	**22 017**	**1 308**	**1 394**
Koncernens andel i procent	44,80 %	52,50 %	28,62 %
Koncernens andel i mkr	9 864	687	399
Redovisat värde i intresseföretag	**5 833**	**487**	**529**

NOT 16: FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncern	2023-12-31	2022-12-31
Ingående verkligt värde	6 675	7 190
Förvärv av fastigheter	30	28
Investeringar i fastigheter	51	257
Försäljning av fastigheter	- 2 479	-112
Avveckling verksamhet		-75
Värdeförändringar	-1 353	-656
Årets omräkningsdifferenser	-2	43
Summa	**2 922**	**6 675**

Fastighetsbeståndets verkliga värde fördelat per område	2023-12-31	Kr/kvm
Jönköping	1 280	20 465
Växjö	808	15 745
Stockholm	503	13 475
Övriga	331	40 305
Summa	**2 922**	

Avyttrade fastigheter 2023	Fastighet	Frånträdesdatum
Gävle	Norr 13:4	2023-12-14
Gävle	Norr 22:3	2023-12-14
Gävle	Norr 23:3	2023-12-14
Gävle	Norr 34:2	2023-12-14
Gävle	Norr 35:1	2023-12-14
Gävle	Norr 35:4	2023-12-14
Gävle	Norr 36:1	2023-12-14
Gävle	Söder 9:8	2023-12-21
Göteborg	Härryda Björröd 1:207	2023-06-29
Jönköping	Budkaveln 17	2023-03-31
Jönköping	Citadellet 7	2023-11-01
Jönköping	Fursten Norra 4	2023-11-30
Jönköping	Fyris 4	2023-11-30
Jönköping	Lagmannen 4	2023-11-30
Jönköping	Liljan 4	2023-11-30
Jönköping	Lönnen 1	2023-11-30
Jönköping	Lönnen 2	2023-11-30
Jönköping	Lönnen 3 & 4	2023-11-30
Jönköping	Älvringen 6	2023-12-28
Kalmar	Sigillet 1	2023-12-20
Linköping	Näringen 1	2023-02-03
Stockholm	Bergholmen 1	2023-09-29
Stockholm	Bergholmen 2	2023-09-29
Stockholm	Bäverholmen 2	2023-09-29
Stockholm	Bäverholmen 3	2023-09-29
Stockholm	Färöarna 1	2023-06-30
Stockholm	Lillholmen 2	2023-09-29
Stockholm	Lillholmen 5	2023-09-29
Stockholm	Reykjanes 1	2023-09-01
Sundsvall	Tornvillan 7	2023-08-31
Växjö	Stenbock 10	2023-12-21

VÄRDERING AV FASTIGHETSINNEHAV

Per bokslutsdagen 2023 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. Fastighe-

Transaktion 09222115557513007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

ternas 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. Med tillgänglig information hos extern värderare menas beställda externa värderingar eller motsvarande information. Indata som har störst inverkan på värdet är främst aktuella hyror, faktiska drifts- och underhållskostnader, planerade investeringar och nuvarande vakansgrader. Bland de indata som kan ses som ej observerbara är avkastningskrav samt förväntningar om hyres- och vakansnivåer.

Sammanfattning värderingsantaganden	2023-12-31	2022-12-31	Stockholm	Jönköping	Växjö
Kalkylperiod	10 år	10 år	10 år	10 år	10 år
Direktavkastning för bedömning av restvärde*	3,5 – 8,5 %	3,10 – 6,6 %	4,6 – 8,2 %	3,5 – 8,5 %	3,8 – 7,1 %
Genomsnittlig direktavkastning	5,9 %	5,0 %	6,2 %	5,5 %	5,5 %
Kalkyl-/ diskonteringsränta*	5,5 – 10,5 %	5,2 – 8,7 %	6,6 – 10,2 %	5,5 – 10,5 %	5,8 – 9,1 %
Långsiktig vakans	0,0 – 5,0 %	0,0 – 10,0 %	0,0 – 2,0 %	0,0 – 5,0 %	0,0 – 5,0 %
Långsiktig inflation	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Hyresnivå kr/kvm	1585	1122	1830	1583	1383

* Samtliga fastigheter utom två ligger inom intervallet ovan. Därutöver finns det två fastigheter med en direktavkastning runt 9 procent och en kalkylränta runt 11 procent.

Värderingsmodell

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

Beräkning av fastighetens verkliga värde

- Fastighetens kassaflöde diskonteras till nuvärde varje år med kalkylräntan/diskonteringsräntan.
- Fastighetens restvärde bedöms genom evighetskapitalisering varvid direktavkastningskravet används. Därefter diskonteras restvärdet till nuvärde med kalkylräntan.
- Värdet av eventuella byggrätter och obebyggd mark adderas till nuvärdet.

VÄRDERINGSUNDERLAG

Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån det material som finns tillgängligt på fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. Värderingarna har beaktat den bästa och maximala användningen av fastigheterna.

Hyresinbetalningar

De aktuella hyreskontrakten, samt kända uthyrningar och avflyttningar, utgör grunden för en bedömning av fastighetens hyresinbetalningar. Bolaget har gjort en individuell bedömning av marknadshyran för dels de vakanta ytorna, dels de uthyrda ytorna vid kontraktstidens utgång.

Driftutbetalningarna

Driftutbetalningarna består av utbetalningar för fastighetens normala drift inklusive fastighetsskatt, reparation och underhåll, tomträttsavgälder samt fastighetsadministration. Bedömningen av driftutbetalningar är baserad på fastigheternas budgetar och utfall under de år som Bolaget har ägt fastigheterna samt erfarenheter från jämförbara objekt.

Fastighetens underhållsnivå bedöms utifrån aktuellt skick, pågående och budgeterade underhållsåtgärder samt en bedömning av framtida underhållsbehov.

Investeringsbehov

Fastighetens investeringsbehov bedöms utifrån fastighetens skick. Vid stora vakanser i fastigheten ökar oftast behovet av investeringar.

Direktavkastningskrav och kalkylränta

Fastigheternas direktavkastningskrav har bedömts med utgångspunkt från varje fastighets unika risk och kan delas upp i två delar, en generell marknadsrisk och en specifik fastighetsrisk. Marknadsrisken är kopplad till den allmänna ekonomiska utvecklingen och påverkas bland annat av investerarnas prioritering mellan olika tillgångsslag och finansieringsmöjligheter. Den specifika fastighetsrisken påverkas av fastigheternas läge, typ av fastighet, yteffektivitet, standarden på lokalerna, kvaliteten på installationerna, tomträtt, typ av hyresgäst och kontraktens beskaffenhet. Ur ett teoretiskt resonemang åsätts kalkylräntan genom att en riskfri realränta adderas med inflationsförväntningar samt en riskfaktor. Kalkylräntan bedöms för varje enskild fastighet.

Restvärde

Restvärdet utgörs av driftöverskottet under återstående ekonomisk livslängd, vilket baseras på året efter sista kalkylåret. Restvärdesberäkningen görs för varje fastighet genom evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftöverskottet och det bedömda marknadsmässiga avkastningskravet för respektive fastighet. Avkastningskravet består av den riskfria räntan samt varje fastighets unika risk. Fastigheternas unika risk är bedömd utifrån de externa värderarnas marknadsdatabaser, erfarenheter och gjorda transaktioner enligt ortsprismetoden på respektive marknad. Kalkylräntan/diskonteringsräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

Byggrätter och tomtmark

På de fastigheter där det finns outnyttjade byggrätter och tomtmark värderas dessa utifrån ortsprismetoden alternativt ett nuvärde från det uppskattade marknadsvärdet vid exploateringen av byggrätterna och tomtmarken.

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.

Känslighetsanalys, Fastighetsvärdering	Förändring +/-	Resultateffekt fastighetsvärderingar, mkr	Resultateffekt fastighetsvärderingar, %
Direktavkastningskrav	+/- 0,5 %	-215/+260	-7 %/+9 %
Kalkylränta	+/- 0,1 %	-20/+20	-1 %/+1 %
Hyresintäkter	+/- 10 %	+325/-346	+11 %/-12 %
Driftkostnader	+/- 10 %	-128/+126	-4 %/+4 %
Vakansgrad	+/- 10 %	-11/+9	-0,4 %/0,3 %

Transaktion 09222115557515007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

NOT 17: MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncern		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Inventarier, verktyg och installationer				
Ingående anskaffningsvärde	11	44	-	1
Inköp			-	0
Försäljningar/utrangeringar			-	0
Avveckling verksamhet		-33		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**11**	**11**		**1**
Ingående avskrivningar enligt plan	-10	-36	-	-1
Försäljningar/utrangeringar			-	0
Årets avskrivningar enligt plan		-2	-	0
Avveckling verksamhet		28		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-10**	**-10**	-	**-1**
Utgående planenligt restvärde inventarier, verktyg och installationer	**1**	**1**	-	**0**
Nyttjanderättstillgångar				
Anskaffningsvärde vid årets början	-	86		
Nyanskaffningar	-	23		
Försäljning	-	-39		
Avvecklad verksamhet	-	-70		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	**0**		
Ingående avskrivningar enligt plan	-	-52		
Årets avskrivningar enligt plan*	-	-22		
Avvecklad verksamhet	-	74		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-	**0**		
Utgående planenligt restvärde nyttjanderättstillgångar	-	**0**		
Totalt utgående restvärde materiella anläggningstillgångar	-	**1**		**0**

* Avser Försäljnings- och administrationskostnader.

NOT 18: ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Koncern		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 644	6 960	3 405	1 832
Förvärv	1 838	2 904	1 814	2 668
Försäljningar	-1 693	-3 858	-1 534	-2 370
Omklassificeringar	-27	817	77	1 213
Värdeförändringar	-384	-3 179	-356	62
Utgående redovisat värde	**3 378**	**3 644**	**3 406**	**3 405**

Värderingsmetoder som används för onoterade långfristiga värdepappersinnehav är primärt multiplar av bolagens bruttoförsäljning, nettoförsäljning och resultat, med hänsyn till storlek, tillväxt, lönsamhet och kapitalkostnad. I värderingarna tas även hänsyn till bolagens finansiella position och uthållighet, samt deras kapitalanskaffningsmiljö. Transaktionsvärderingar används inte som värderingsmetod, men fungerar som viktiga referenspunkter. Arbetet med att värdera M2 Asset Managements onoterade innehav leds av bolagets CFO. Precisionen och tillförlitligheten av finansiell information säkerställs genom löpande kontakter med portföljbolagen samt regelbundna genomgångar av deras rapportering, samt andra ägares

Transaktion 09222115557515007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

värderingar av sina innehav. Värderingarna godkänns av VD.
Denna not innehåller upplysningar om finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde enligt nedan nivåer:
Nivå 1: Verkligt värde fastställt utifrån noterade priser på en aktiv marknad för samma instrument.
Nivå 2: Verkligt värde fastställt utifrån värderingstekniker med observerbara marknadsdata, antingen direkt (som pris) eller indirekt (härlett från pris) och som inte inkluderats i Nivå 1.
Nivå 3: Verkligt värde fastställt med hjälp av värderingstekniker, med väsentliga inslag av indata som inte är observerbara på marknaden.

					Redovisat värde	
Företagets namn	**Org. nr**	**Säte**	**Kategori**	**Antal andelar**	**2023**	**2022**
Koncern						
Swedbank AB	502017-7753	Stockholm	1	1 625 591	330	135
Logistea AB	556627-6241	Stockholm	1	25 618 077	320	139
Aros Bostadsutveckling AB	556699-1088	Stockholm	1	6 945 339	308	343
KMC Properties ASA	990727007	Trondheim	1	41 677 422	263	38
BEWI ASA	925 437 948	Hamarvik	1	9 120 656	231	415
AB Sagax	556520-0028	Stockholm	1	4 970 466	197	308
KlaraBo Sverige AB	559029-2727	Malmö	1	11 073 570	190	184
CNI Invest AB	559323-1375	Stockholm	3	80 000	177	177
Molcap Invest AB	559078-4848	Stockholm	3	4 674	142	146
Meds Apotek AB	559093-4575	Hägersten	3	2 962 726	130	219
Wihlborgs Fastigheter AB	556367-0230	Malmö	1	1 236 639	117	-
Northmill Group AB (publ)	556786-5257	Stockholm	3	6 511	115	93
Billogram AB	556801-7155	Stockholm	3	220 366	88	88
CloudBackend AB	559153-0489	Linköping	3	12 200	85	-
Instabee Group AB	559247-1550	Stockholm	3	9 839 190	59	190
Alcur Grow	515603-1469	Stockholm	1	529 422	58	58
NEA II	559268-3915	Stockholm	3	80 985	58	-
Catella AB	556079-1419	Stockholm	1	1 336 077	43	133
Guard Therapeutics International AB (publ)	556755-3226	Lund	1	1 110 818	40	44
Nordea Bank AB	516406-0120	Stockholm	1	307 574	38	191
SmartCella	559171-6393	Tullinge	3	1 748	35	-
Alcur Select	515602-9588	Stockholm	1	102 381	30	-
Cake 0 emission AB	559014-2682	Stockholm	3	-	-	106
Aligro Planet Acquisition Company AB	559301-7261	Jonstorp	1	-	-	94
Never Eat Alone Invest II AB	559268-3915	Stockholm	3	-	-	34
Investor Aktiebolag	556013-8298	Stockholm	1	-	-	33
First Venture Sweden AB	559124-1251	Stockholm	1	-	-	31
Intrance Medical System	5371836	New York	3	-	-	31
Myrspoven AB	559123-4736	Stockholm	3	-	-	31
Skandinaviska Enskilda Banken AB	502032-9081	Stockholm	1	-	-	31
Övriga					322	354
					3 378	**3 644**

					Bokfört värde	
Företagets namn	**Org. nr**	**Säte**	**Kategori**	**Antal andelar**	**2023**	**2022**
Moderbolag						
Aros Bostadsutveckling AB	556699-1088	Stockholm	1	6 945 339	456	456
BEWI ASA	925 437 948	Hamarvik	1	8 654 270	337	441
Swedbank AB	502017-7753	Stockholm	1	1 625 591	295	117
KlaraBo Sverige AB	559029-2727	Malmö	1	11 062 570	265	327
KMC Properties ASA	990727007	Trondheim	1	41 677 422	237	46
CNI Invest AB	559323-1375	Stockholm	3	80 000	195	175
Meds Apotek AB	559093-4575	Hägersten	3	2 962 726	171	169
Molcap Invest AB	559078-4848	Stockholm	3	4 674	167	167
Logistea AB	556627-6241	Stockholm	1	13 769 435	149	33
Wihlborgs Fastigheter AB	556367-0230	Malmö	1	1 236 639	109	0
Northmill Group AB (publ)	556786-5257	Stockholm	3	6 511	107	107
First Venture Sweden AB	559124-1251	Stockholm	1	7 901 438	76	73
Alcur Grow	515603-1469	Stockholm	1	529 422	75	75
Guard Therapeutics International AB (publ)	556755-3226	Lund	1	1 110 818	56	72
Never Eat Alone Invest II AB	559268-3915	Stockholm	3	80 985	47	37
Klarna Group	556737-0431	Stockholm	3	4 184	43	50
Instabee Group AB	559247-1550	Stockholm	3	9 839 190	39	39
Billogram AB	556801-7155	Stockholm	3	220 366	38	38
CHOSA Oncology AB	559037-2271	Lund	3	3 887 495	37	77
SmartCella	559171-6393	Tullinge	3	1 748	35	35
Nordea Bank AB	516406-0120	Stockholm	1	307 574	38	0
Myrspoven AB	559123-4736	Stockholm	3	24 939	31	31
Övriga					407	842
					3 406	**3 405**

Av andra långfristiga värdepappersinnehav klassificeras 2 299 mkr (2 400) som finansiella tillgångar kategori 1 och 1 079 mkr (1 244) som finansiella tillgångar kategori 3.

Transaktion 09222115557515007797 Signerat BA, MA, JM, JS, PT, GN

NOT 19: BOKSLUTSDISPOSITIONER

Moderbolag	2023	2022
Avsättning till periodiseringsfond	-146	-77
Återförd periodiseringsfond	-	108
Erhållna koncernbidrag	123	412
Lämnade koncernbidrag	-78	0
Summa	**-102**	**443**

NOT 20: SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt				
Skatt på årets resultat	-69	-70	-90	-47
Skatt hänförlig till tidigare perioder	58	4	60	0
Summa aktuell skatt	**-12**	**-66**	**-30**	**-47**
Uppskjuten skatt				
Avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	266	138	16	-1
Avseende underskottsavdrag	-37	0		
Avseende övriga kortfristiga placeringar	196	-166		
Avseende finansiella derivat	250	-258		
Avseende andra långfristiga VP-innehav	-8	938		
Avseende obeskattade reserver	-35	0		
Övrigt som ger uppskjuten skatt		25		
Summa uppskjuten skatt	**633**	**678**	**16**	**-1**
Summa total skatt	**621**	**611**	**-14**	**-48**
Avstämning av redovisad skatt				
Resultat före skatt*	-5 443	-11 904	-318	-289
Nominell skatt enligt gällande skattesats	1 119	2 452	66	60
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-39	-861	-33	-99
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	29	269	104	766
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsbidrag	4	25	0	14
Skatteeffekt temporära skillnader fastigheter	-18	16	15	1
Skatteeffekt temporära skillnader andra långfristiga värdepappersinnehav	226	-63	-226	-789
Resultat från andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden, netto efter skatt	-758	-1 234	0	
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	58	4	60	0
Övrigt	-2	3		-1
Redovisad effektiv skatt	**621**	**611**	**-14**	**-48**
Effektiv skattesats	-11 %	-5 %	4 %	17 %

*2022 resultat från kvarvarande verksamhet

Transaktion 09222115557515007797 Signerat BA, MA, JM, JS, PT, GN

NOT 21: ANDRA LÅNGFRISTIGA TILLGÅNGAR

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Ingående värde	1 621	1 322	1 199	1 000
Utlåning	-	1 007	-	209
Amortering	-862	-704	-588	
Omklassificering	9		15	-7
Nedskrivning	-68	-4	-68	-3
Utgående värde	**701**	**1 621**	**558**	**1 199**

Huvuddelen av koncernens andra långfristiga tillgångar är räntebärande. Villkoren för de räntebärande tillgångarna är Stibor 90 dagar plus en marginal på om huvudsakligen 2,50 procent Vissa räntebärande tillgångar löper till fast ränta på mellan 6,75-8,50 procent Samtliga räntebärande tillgångar har vid utlåningstillfället skett till marknadsmässiga villkor. Värdereglering av kortfristiga fordringar baseras på risk för falissemang (ECL), se not 2.

NOT 22: KUNDFORDRINGAR

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Kundfordringar brutto	22	20	8	1
Avsättning för osäkra kundfordringar	-2	-6	-1	1
Utgående redovisat värde	**20**	**14**	**7**	**1**

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Åldersfördelade kundfordringar				
Ej förfallna kundfordringar	1	8	1	1
Förfallna 0 - 30 dagar	15		6	
Förfallna 31 - 90 dagar	2	1	0	
Förfallna 91 - 180 dagar	0	1	0	
Förfallna 180 <	2	4	0	
Summa ej nedskrivna kundfordringar	**20**	**14**	**7**	**1**

NOT 23: ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncern		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Pågående försäkringsärenden	2	16	1	0
Skattekonto	13	3	2	0
Ej disponibelt saldo, depåkonto	347	312	-	-
Avräkning externa företag	92	61	34	53
Värdereglering kortfristiga fordringar	-4	-17	-6	-12
Övrigt	35	58	1	37
Totalt	**486**	**432**	**32**	**79**

* Värdereglering av kortfristiga fordringar baseras på risk för falissemang, se not 2.

Transaktion 09222115557515007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

NOT 24: FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncern		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda ränteutgifter	-	71	-	71
Upplupna ränteintäkter	223	300	196	260
Upplupen utdelningsintäkt	66	88	31	63
Övriga poster	10	27	1	-
Summa	**299**	**486**	**228**	**394**

NOT 25: KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Koncern	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde	2 151	1 668
Förvärv	373	1 180
Försäljning	-2 676	-2 883
Värdeförändringar	152	811
Omklassificering	-	1 375
Summa	**0**	**2 151**
Noterade aktier och andelar	0	2 151
Övriga kortfristiga placeringar som innehas för handel	0	0
Summa	**0**	**2 151**

	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
2023-12-31			
Ingående värde	2 151	0	0
Förvärv	373	0	0
Försäljning	-2 676	0	0
Värdeförändringar	152	0	0
Omklassificering	0	0	0
Summa	**0**	**0**	**0**
2022-12-31			
Ingående värde	1 512	0	156
Förvärv	1 180	0	0
Försäljning	-2 719	0	-164
Värdeförändringar	803	0	8
Omklassificering	1 375	0	0
Summa	**2 151**	**0**	**0**

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde	2 137	1 971
Förvärv	373	75
Nedskrivning	146	-1 137
Försäljning	-2 657	-532
Omklassificeringar	-	1 760
Summa	**0**	**2 137**
Noterade aktier och andelar		2 137
Övriga kortfristiga placeringar		
Summa		**2 137**

NOT 26: LIKVIDA MEDEL

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Kassa och bank	884	714	213	356
Summa	**884**	**714**	**213**	**356**

NOT 27: EGET KAPITAL

KONCERNEN

Aktiekapital
Aktiekapitalet uppgår den 31 december 2023 till 10 Mkr, fördelat på 50 000 A-aktier 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	2023	2022
Årets totalresultat, mkr, hänförligt till moderbolaget aktieägare	-5 004	-11 082
Återläggning resultat från avvecklad verksamhet		154
Beräkningsunderlag	**-5 004**	**-10 928**
Genomsnittligt antal utestående aktier	100 000	100 000
Antal aktier vid periodens slut	100 000	100 000
Resultat per aktie, kr	-50 040	-109 280

MODERBOLAGET

Uppskrivningsfond
Bundet eget kapital. Uppkommit genom uppskrivning av tillgångar. Får endast 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.

Transaktion 09222115557515007797 Signerat BA, MA, JM, JS, PT, GN

NOT 28: UPPSKJUTEN SKATT

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Uppskjuten skatteskuld				
Avseende aktiverade underskottsavdrag	0	-37	0	0
Avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	320	750	0	16
Avseende långfristiga värdepappersinnehav	-70	-78	0	0
Avseende finansiella derivat	0	251	0	0
Avseende övriga kortfristiga placeringar		196	0	0
Avseende obeskattade reserver	79	46	0	0
Summa	**329**	**1 128**	**0**	**16**

I koncernen finns ej aktiverade underskottsavdrag på 0 mkr (19).
Varav kvittning uppskjuten skattefordran avseende nyttjanderätts-tillgångar 27 mkr.

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Ingående balans	1 128	1 770	16	15
Avsättning uppskjuten skatt	–	437	–	1
Återföring uppskjuten skatt	-799	-1 079	-16	–
Summa	**329**	**1 128**	**0**	**16**

NOT 29: RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Långfristiga skulder				
Ingående värde	10 794	17 290	8 534	12 958
Nyupptagna skulder	1 739	950	717	950
Amorterade skulder	-7 086	-7 446	-5 084	-5 375
Utgående värde	**5 447**	**10 794**	**4 167**	**8 533**

Koncern	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	664	1 205
Obligationslån	1 593	2 765
Lån med värdepapper som säkerhet	0	221
Övriga räntebärande skulder	23	240
	2 279	**4 431**
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	585	1 348
Obligationslån	549	644
Depåkrediter	2 034	1 317
Lån med värdepapper som säkerhet	0	3 039
Övriga räntebärande skulder	0	16
	3 168	**6 363**
Summa	**5 447**	**10 794**

Koncern	2023-12-31	2022-12-31
Löptidsanalys finansiella skulder		
0-3 mån	549	0
3-6 mån	30	0
6-12 mån	2 589	6 363
Summa kortfristiga skulder	**3 168**	**6 363**
1-2 år	1 416	4 103
2-3 år	864	328
3-5 år	0	0
Summa långfristiga skulder	**2 279**	**4 431**

Den övervägande majoriteten av lånen löper med rörlig ränta, dvs Stibor 90 dagar + marginal. 128 mkr löper med fast ränta till 2026 och 30 mkr löper med fast ränta till 2024.
Den genomsnittliga räntan för 2023 var ca 5,18 procent (4,0).

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Obligationslån	1 593	2 765
Övriga räntebärande skulder	0	1 003
	1 593	**3 768**
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	0	0
Obligationslån	549	644
Depåkrediter	2 026	1 083
Övriga räntebärande skulder	0	0
Lån med värdepapper som säkerhet	0	3 039
	2 574	**4 766**
Summa	**4 167**	**8 534**

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Löptidsanalys finansiella skulder		
0-3 mån	549	0
3-6 mån	0	0
6-12 mån	2 026	4 766
Summa kortfristiga skulder	**2 574**	**4 766**
1-2 år	1 393	3 568
2-3 år	200	200
3-5 år		
Summa långfristiga skulder	**1 593**	**3 768**

Transaktion 09222115557515007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

2023-12-31	0-3 mån	3-6 mån	6-12 mån	1-2 år	2-3 år	3-5 år	Totalt
Löptidsanalys ink räntekostnader och amortering							
Skulder till kreditinstitut		31	590		757		**1 378**
Obligationslån	553			1 513	232		**2 298**
Depåkrediter			2 164				**2 164**
Övriga räntebärande skulder				24			**24**
Lån med värdepapper som säkerhet							**0**
Summa	**553**	**31**	**2 754**	**1 538**	**989**	**-**	**5 864**

NOT 30: 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
2023	**Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen**				
	Andra långfristiga värdepappersinnehav	84	0	-302	**-218**
	Derivat	0	0	-3	**-3**
	Kortfristiga placeringar som innehas för handel	0	0	0	**0**
	Övriga poster	0	-107	0	**-107**
	Summa	**84**	**-107**	**-305**	**-328**
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde				
	Kortfristiga placeringar som innehas för handel	8	0	0	**8**
	Andra långfristiga tillgångar	120	0	0	**120**
	Summa	**128**	**0**	**0**	**128**
	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
	Skulder till kreditinstitut	0	-411	0	**-411**
	Summa	**0**	**-411**	**0**	**-411**
2022	**Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen**				
	Andra långfristiga värdepappersinnehav	108	0	- 2059	**- 1951**
	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**

Transaktion 09222115557513007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

Värdering av finansiella tillgångar och skulder Koncern		Värderings-hierarki	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
2023	**Tillgångar**			
	Andra långfristiga värdepappersinnehav noterade	1	2 299	
	Andra långfristiga värdepappersinnehav onoterade	3	1 079	
	Långfristiga fordringar			701
	Kundfordringar			20
	Derivat	2	1	
	Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader			299
	Övriga fordringar			486
	Kortfristiga placeringar som innehas för handel	1		
	Likvida medel			884
	Summa		**3 379**	**2 390**
	Skulder			
	Långfristiga räntebärande skulder			2 279
	Derivat			
	Kortfristiga räntebärande skulder			3 168
	Finansiella skulder som innehas för handel	1		186
	Leverantörsskulder			30
	Övriga skulder			309
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			77
	Summa		**0**	**6 049**
2022	**Tillgångar**			
	Andra långfristiga värdepappersinnehav noterade	1	2 400	
	Andra långfristiga värdepappersinnehav onoterade	3	1 244	
	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**

Värderingsmodell, verkligt värde via resultat-räkningen, nivå 2, ej säkringsredovisade	2023	Marknads-värdering	2022
Koncern			
Anläggningstillgång			
– Ränteswap*	1		4
Moderbolag			
Anläggningstillgång			
– Derivat**	-		1 212

* Ränteswap med löptid till och med september 2025.

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

Transaktion 09222115557515007797 Signerat BA, MA, JM, JS, PT, GN

NOT 31: FINANSIELLA SKULDER SOM INNEHAS FÖR HANDEL

	Koncern		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde	397	342	397	342
Värdeförändring	-211	56	-211	56
Utgående värde	**186**	**397**	**186**	**397**

Avser utestående skuldposition för blankade börsnoterade aktier.

NOT 32: ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	Koncern		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ej reglerad köpeskilling	159		159	
Avräkning närstående personer	87	112	48	73
Reservation utdelningsersättning		24		24
Övriga poster	62	56	45	41
Summa	**309**	**192**	**253**	**138**

NOT 33: UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncern		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyresintäkter	30	52	0	1
Upplupna fastighetskostnader	5			
Upplupna ersättningar till kunder	6			
Upplupna personalkostnader	3	1	2	0
Upplupna räntekostnader	23	64	20	37
Upplupet revisionsarvode	5		4	
Övriga poster	5	19	4	5
Summa	**77**	**136**	**30**	**42**

NOT 34: STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncern		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	1 239	2 573	-	6
Företagsinteckningar	1	1	-	-
Pantsatta aktier och andelar i andra företag	2 299	2 400	2 998	2 310
Pantsatta aktier i koncernföretag	926	4 253	0	481
Pantsatta aktier i intresseföretag	6 849	9 832	3 971	2 723
Pantsatta kortfristiga placeringar	-	2 151	-	2 137
Pantsatta bankmedel	285	263	71	66
Summa	**11 599**	**21 474**	**7 040**	**7 724**

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

Transaktion 09222115557515007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

NOT 35: EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	Koncern		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ansvar för kommanditbolagets skulder	-	-	-	6
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	-	-	914	1382
Övriga poster	-	-	-	0
Summa	**-**	**-**	**914**	**1388**

NOT 36: KASSAFLÖDESANALYS

Koncern	2023	2022
Justeringar för poster sin inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar	-	31
Utdelningar	-84	-108
Värdeförändringar	1592	1778
Resultatandelar i intresseföretag	3680	9864
Övrigt	130	-74
Summa	**5318**	**11491**
Betalda räntor		
Erhållen ränta	197	39
Betald ränta	-473	-646

Moderbolag	2023	2022
Justeringar för poster sin inte ingår i kassaflödet		
Resultat från försäljning värdepapper	7	2724
Utdelningar	-400	-2590
Värdeförändring derivat	-	-1120
Nedskrivningar	374	1239
Resultat i kommanditbolag	3	-5
Bokslutsdispositioner	102	-443
Övrigt	-58	-79
Summa	**28**	**-274**
Betalda räntor		
Erhållen ränta	189	10
Betald ränta	-362	-282

Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten:	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Långfristiga räntebärande skulder				
Ingående redovisat värde	4431	9592	3768	8703
Kassaflödespåverkande förändringar	-2094	-3615	-2117	-4280
Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:				
Avyttring verksamhet	-	-1474		
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-58	-61	-58	
Omklassificeringar		-11		-655
Utgående redovisat värde långfristiga räntebärande skulder	**2279**	**4431**	**1593**	**3768**
Derivat				
Ingående redovisat värde	0	29	0	0
Kassaflödespåverkande förändringar	0	-29	0	0
Utgående redovisat värde derivat	**0**	**0**	**0**	**0**
Kortfristiga räntebärande skulder				
Ingående redovisat värde	6363	7708	4766	4255
Kassaflödespåverkande förändringar	-3195	-1345	-2192	311
Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:				
Omklassificeringar		0		200
Utgående redovisat värde kortfristiga räntebärande skulder	**3168**	**6363**	**2574**	**4766**

Transaktion 09222115557515007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

NOT 37: BYGGNADER OCH MARK

Moderbolag	2023	2022
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	4	4
Tillkommer aktivering	1	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5**	**4**
Ingående avskrivningar enligt plan	-1	-1
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
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	**4**	**3**
Utgående redovisat värde byggnader och mark	**4**	**3**

Taxeringsvärde 13 mkr varav mark 4 mkr.

Transaktion 09222115557515007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

NOT 38: ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolag	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	938	783
Förvärv	0	0
Aktieägartillskott	11	145
Resultatandel i handels- och kommanditbolag	-159	5
Försäljning	-234	
Omklassificering	0	5
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**555**	**938**
Ingående uppskrivningar	56	56
Försäljning	-56	
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**0**	**56**
Ingående nedskrivningar	-198	-49
Årets nedskrivningar	-6	-149
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-204**	**-198**
Utgående redovisat värde	**352**	**795**

Direktägda dotterbolag				Redovisat värde	
Företagets namn	**Org. nr**	**Säte**	**Kapitalandel (%)[1]**	**2023**	**2022**
AB Stockholm Sjöbotten AB	556720-6452	Stockholm		-	38
KB Bäverholmen	969646-0121	Stockholm		-	29
KB Duvholmen Fastighet	969646-0220	Stockholm		-	102
KB Holmberget	969645-9982	Stockholm		-	44
KB Holmborgen	969646-0774	Stockholm		-	28
M2 Capital Management AB	556575-4271	Stockholm	100 %	25	25
M2 Forum AB	556624-2466	Stockholm		-	12
Fastighets AB Miklaholt	559090-2216	Stockholm		-	23
M2 Royal ApS	36 447 249	Köpenhamn	100 %	113	113
M2 Gruppen Kista AB	559042-7299	Stockholm	100 %	10	15
M2 Förvaltning AB	556558-9685	Stockholm	100 %	4	4
M2 Gruppen Fastigheter AB	556948-4420	Stockholm	100 %	0	0
M2 Gruppen i Gävle AB	556710-5910	Stockholm		-	127
M2 Gruppen i Stockholm AB	556367-0057	Stockholm		-	47
M2 Gruppen i Södertälje Hold. AB	556717-0054	Stockholm	100 %	57	57
M2 Gävle Centrum AB	556578-7008	Stockholm	100 %	32	32
M2 Astrid AB	559431-3669	Stockholm	100 %	0	-
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 %	1	2
M2 Gruppen 1 AB	556951-8029	Stockholm	100 %	6	6
Arnia Holding AB	556727-9418	Stockholm	100 %	0	0
Kamelia Samhällsfastigheter AB	559161-0737	Stockholm	70 %	79	68
Suburban Properties Stockholm AB	556983-7494	Stockholm	100 %	22	22
STHLM OXN Holding AB	559100-0467	Stockholm	100 %	0	0
M2 Gruppen AB	559161-5645	Stockholm	100 %	0	0
				352	**795**

Transaktion 09222115557515007797 Signerat BA, MA, JM, JS, PT, GN

Indirekt helägda dotterbolag

Företagets namn	Org. nr	Säte	Kapitalandel (%)[1]
AB Stockholm Sjöbotten AB	556720-6452	Stockholm	100 %
Aland Fastigheter AB	556966-6943	Sundsvall	70 %
Arnhult Invest AB	556693-5002	Jönköping	100 %
At Home Fastigheter i Jönköpig AB	556638-6305	Jönköping	100 %
Brighthome Sweden AB	556611-9177	Stockholm	100 %
Complivium Två AB	556661-3427	Jönköping	100 %
Dalbo Centrum i Växjö AB	556731-7150	Jönköping	100 %
Fastighets AB Junestad	556691-3231	Jönköping	100 %
Fastighets AB Miklaholt	559090-2216	Stockholm	100 %
Fastighets AB Smålandshem	556693-5093	Jönköping	100 %
Fastighets AB Teleborg Centrum	556615-1576	Växjö	100 %
Fastighetsbolaget Vakten AB	556313-4732	Jönköping	100 %
Folkbo Sverige Studio AB	559172-7291	Stockholm	70 %
Fröafall Invest AB	556723-4447	Jönköping	100 %
Jönköping Arkadien 4 KB	969666-0779	Jönköping	100 %
Kamelia Projektbolag 2 AB	559335-4029	Stockholm	70 %
Kamelia Projektbolag 3 AB	559335-4060	Stockholm	70 %
Kamelia Sannaängen AB	559252-8235	Stockholm	100 %
Kamelia Tenhult AB	559302-9175	Stockholm	70 %
KB Härolden 5 i Jönköping	969660-3407	Jönköping	100 %
Ljungsåsa 1:241 Fastigheter AB	559181-5955	Stockholm	100 %
Locellus AB	556707-7473	Jönköping	100 %
Locellus Finans AB	556593-5573	Jönköping	100 %
Locellus Finans Holding AB	556724-3976	Jönköping	100 %
Locellus Förvaltning AB	556526-2606	Jönköping	100 %
Locellus i Jönköping AB	556559-3356	Jönköping	100 %
Locellus i Tranås AB	556559-3372	Jönköping	100 %
Locellus i Växjö AB	556263-4757	Jönköping	100 %
Locellus Invest AB	556707-7499	Jönköping	100 %
M2 Albert AB	559441-2644	Stockholm	100 %
M2 Anneli AB	559446-8307	Stockholm	100 %
M2 Annika AB	559446-8299	Stockholm	100 %
M2 Anton AB	559432-0797	Stockholm	100 %
M2 Commercial AB	556948-4412	Stockholm	100 %
M2 Filmstaden AB	556773-7506	Jönköping	100 %
M2 Gruppen Bäverholmen AB	559315-8487	Stockholm	100 %
M2 Gruppen Lillholmen 7 AB	559315-8479	Stockholm	100 %
M2 Gruppen Projekt AB	559313-6905	Stockholm	100 %
M2 Operan 1 AB	556804-2773	Stockholm	100 %
M2 V:a Vårholmsbackarna 1 AB	559315-8461	Stockholm	100 %
M2 Växjö Centrum AB	556968-3229	Jönköping	100 %
Studentutveckling i jönköping AB	556544-6985	Jönköping	100 %
Vasaborgen i Växjö AB	556605-1651	Jönköping	100 %
Växjö Teleborg Hallonbacken AB	559058-8223	Växjö	100 %

Under året har bolagen M2 InStock AB, M2 Logistik AB, M2 Forum AB, M2 Gruppen Brödtorget KB, KB Holmborgen, KB Holmberget, M2 Gruppen Gävle Norr KB, Fastighetsbolaget Älvringen AB, Slottsgatan i Jönköping AB, M2 Gruppen i Gävle AB, M2 Gruppen i Stockholm AB, KB Bäverholmen samt KB Duvholmen Fastighet avyttrats.

[1] Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

Transaktion 09222115557515007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

NOT 39: ANDRA LÅNGFRISTIGA TILLGÅNGAR

Moderbolag	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 199	1 001
Tillkommande poster		209
Avgående poster	-572	-7
Reserv förväntade kreditförluster	-12	-3
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**615**	**1 199**
Ingående nedskrivningar	0	-1
Återförda nedskrivningar		1
Årets nedskrivningar	-56	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-56**	**0**
Utgående redovisat värde	**559**	**1 199**

NOT 40: OBESKATTADE RESERVER

Moderbolag	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond avsatt 2023	146	-
Periodiseringsfond avsatt 2022	77	77
Periodiseringsfond avsatt 2021	19	19
Periodiseringsfond avsatt 2020	25	25
Summa	**267**	**121**

NOT 41: NÄRSTÅENDE

Moderbolaget har närståendetransaktioner med sina direkta och indirekta innehav av dotterföretag vilka framgår av not 38.

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

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Inköp från Corem avser hyra av lokal. Vidare har vi sålt tjänster till Servistore om drygt 800 tkr, avseende hyra av lokal. Servistore AB ägs till 50 procent av Kamelia Samhällsfastigheter AB.

Transaktioner med närstående parter 2023:

Motpart	Intäkter	Inköp	Fordringar	Skulder
Corem		0	9	
Wästbygg		1		
Servistore AB	1			
Dotterbolag	7			

Transaktioner och mellanhavanden mellan moderbolaget och andra koncernföretag:	2023	2022
Resultat från andelar i koncernföretag inkl kommanditbolag	283	1 841
Ränteintäkter från koncernföretag	58	39
Räntekostnader till koncernföretag	-59	-91
Fordringar på närstående (koncernföretag)	1 751	2 284
Skulder till närstående (koncernföretag)	4 411	4 330

NOT 42: HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

- Den 25 januari återbetalades utestående obligationslån med förfall 25 januari 2024 med 548,8 mkr. Innan förfallet fanns redan återköpta obligationer om 451,2 mkr i M2 Asset Managements ägo. Totalt uppgick det emitterade beloppet till 1 000 mkr.

- Den 4e mars 2024 emitterade M2 Asset Management AB seniora icke-säkerställda onoterade utbytbara SEK obligationer med en volym om SEK 200 mkr. Obligationslånet löper med en fast årlig ränta om 7,0 procent och har slutligt förfall i mars 2029. Under vissa villkor kan lånebeloppet konverteras till M2:s stamaktier i Wästbygg Gruppen AB (publ) till en konverteringskurs om 47,7 kr.

Transaktion 09222115557513007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

NOT 43: AVVECKLAD VERKSAMHET

M2 koncernen avyttrade i slutet av 2022 A respektive B aktier i Wästbygg. Fram till avyttringsdagen har Wästbygg konsoliderats som ett dotterföretag med samtliga tillgångar och skulder. I och med avyttringen innehar M2 inte längre kontroll över Wästbygg men väl ett betydande inflytande. Från Q4 2022, per avyttringsdagen, konsolideras Wästbygg in som ett intresseföretag.

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

- Samtliga poster avseende Wästbygg, som har ingått i M2s resultaträkning, har redovisats netto på en rad under avvecklad verksamhet för år 2022, dvs som periodens resultat efter skatt inklusive realisations- och omvärderingsresultat.
- Balansräkningen per 2022-12-31 innehåller inte de tillgångar och skulder Wästbygg bidrog med utan innehavet har, efter omvärdering, redovisats som andelar i intresseföretag.
- Balansräkningen för kvartalsperioder som föregått 2022-12-31 har inte räknats om.

RESULTATRÄKNING	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag	-	5 053
Övriga intäkter	-	9
Fastighetskostnader	-	9
Kostnader produktion entreprenad	-	-4 757
Bruttoresultat	**-**	**314**
Central administration	-	-362
Rörelseresultat	**-**	**-49**
Finansiella intäkter	-	25
Finansiella kostnader	-	-48
Resultat efter finansiella poster	**-**	**-72**
Resultatandel intresseföretag	-258	-1
Värdeförändring fastigheter	-	-
Resultat före skatt	**-258**	**-73**
Skatt	-	56
Resultat från avvecklad verksamhet, netto efter skatt	**-258**	**-17**
Omvärderingsresultat	-	-137
Resultat från avvecklad verksamhet	**-258**	**-154**

Nedan framgår de bruttotal avseende Wästbygg som är nettoredovisade i M2s resultaträkning på raden för avvecklad verksamhet för jämförelseåren liksom omvärdering av kvarvarande aktier per 2022-12-31.

- Balansräkningarna för jämförelseperioderna visar vilka tillgångar och skulder Wästbygg bidrog med till M2 koncernen.
- Vidare framgår Wästbyggs påverkan på M2s kassaflöde under jämförelseperioderna 2022.
- Under 2023 redovisas M2s andel av Wästbygg resultat inom raden "Resultat från andelar i intresseföretag" då Wästbygg sedan 2022-12-22 klassificeras som ett intressebolag och redovisas i enlighet med kapitalandelsmetoden.

	2023-12-31	2022-12-31
Kassaflödeseffekt avvecklad verksamhet		
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-	-28
Rörelsekapital	-	-841
Investeringsverksamheten	28	-
Finansieringsverksamheten	-	501
Årets kassaflöde från avvecklad verksamhet	**28**	**-368**

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
Ingående kapitalandel	772	-
Anskaffningar	-	-
Utdelning	-28	-
Resultatandel	-258	-
Koncernvärde andel intresseföretag	**487**	**772**

Transaktion 09222115557513007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

NOT 44: OMARBETNING AV FINANSIELLA RAPPORTER

I samband med upprättandet av rapport per 2023-06-30 har noterats att en intern omplacering av aktier i Wästbygg mellan depåer ägda av olika koncernbolag inte redovisats som avyttring respektive förvärv. Transaktionen påverkar enbart balansräkningen i M2 Asset management AB och ej koncernen.

Transaktionen ingår i redovisade tal per 2023-06-30. Nedan visas hur transaktionen, som skedde till stängningskurs per 2022-09-30, totalt 387 mkr, skulle ha redovisats i M2 Asset Management AB.

	Q1 2023 Omräknat	Q1 2023 Publicerat	Q4 2022 Omräknat	Q4 2022 Publicerat	Q3 2022 Omräknat	Q3 2022 Publicerat
Andelar i intresseföretag	3 249	2 862	3 229	2 843		
Andelar i koncernföretag					1 196	809
LF skulder till koncernföretag	1 020	633	1 020	633	1 031	644
Balansomslutning	10 981	10 594	15 105	14 719	21 663	21 276

NOT 45: VINSTDISPOSITION

Moderbolaget
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	1 373 039 252
Årets resultat	-332 379 240
	1 040 660 012

Styrelsen föreslår att:

- till aktieägaren utdelas, 0 SEK per aktie	0
- i ny räkning balanseras	1 040 660 012
	1 040 660 012

Transaktion 09222115557515007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

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 12 april 2024

Rutger Arnhult
Ordförande

Mia Arnhult
Styrelseledamot

Patrik Tillman
Styrelseledamot

Johan Sjö
Styrelseledamot

Jakob Mörndal
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 april 2024
Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557515007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

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 2023 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 42–44. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 38–86 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 2023 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 2023 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 42-44. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. 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 2023 till 2 922 mSEK (6 675 mSEK) med orealiserade värdeförändringar om -1 353 mSEK (-656 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 Förvaltningsfastigheter framgår av avsnittet Förvaltningsfastigheter på sidan 57, och not 16 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 gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har med stöd av vår värderingsexpertis granskat använd modell för fastighetsvärdring. 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 2023 till 6 849 mSEK (9 942 mSEK). Andelar i intresseföretag motsvarar summan av anskaffningsvärdet, den ackumulerade resultatandelen samt ackumulerade nedskrivningar. Andelar i Intressebolag är beloppsmässigt en av de mest väsentliga posterna i koncernens balansräkning. Koncernen ska pröva värdet på intressebolag för nedskrivningsbehov när händelser eller ändrade förutsättningar indikerar att redovisat värde för tillgången kan understiga återvinningsvärdet på detsamma.

Med anledning av den höga graden av 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 not 2 avsnittet om Nedskrivningsprövning andelar i dotterföretag och intresseföretag samt not 15 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,

Transaktion 09222115557515007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

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 3–37 samt 90–91. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att 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 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 av M2 Asset Management (publ) för år 2023 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.

Transaktion 09222115557515007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

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 42-44 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 17 maj 2023 och har varit bolagets revisor sedan 29 augusti 2022.

Stockholm, datum i enlighet med digital underskrift
Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557515007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

DEFINITIONER NYCKELTAL

I denna årsredovisning har M2 tillämpat European Securities and Markets Authoritys, ESMA, riktlinjer för alternativa nyckeltal. M2 presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen som inte definieras enligt IFRS. M2 anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och Bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av koncernens prestation.

Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS.

Nyckeltal	Definition	Anledning för användning	Avstämning
FINANSIELLA NYCKELTAL			
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.	(9 041 - 14 053) / 14 053 = -35,7 %
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.	(5443+518+8) / ((15 646 + 27 243) / 2) = -22,9 %
Belåningsgrad fastigheter, %	Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.	Anges för att belysa fastigheternas finansiella risk.	1 249 / 2 922 = 42,7 %
Belåningsgrad lånegrupp, %	Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.	Anges för att belysa fastigheternas finansiella risk. Gällande sedan december 2023 gentemot en långivare.	Se kommentar *
Räntetäckningsgrad, ggr	Koncernens resultat efter finansiella intäkter och kostnader 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. Per årsskiftet 2023 ingår koncernens räntetäckningsgrad inte som finansiellt villkor i något låneavtal.	Se kommentar *
Räntetäckningsgrad lånegrupp, ggr	Lånegruppens resultat efter finansiella intäkter och kostnader exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar plus finansiella kostnader och intäkter dividerat med finansiella kostnader och intäkter.	Används för att belysa lånegruppens känslighet för ränteförändringar. Gällande sedan december 2023 gentemot en långivare.	Se kommentar *
Soliditet, %	Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande dividerat med balansomslutningen per bokslutsdagen.	Används för att belysa koncernens finansiella stabilitet.	9 041 / 15 646 = 57,8 %
Soliditet lånegrupp, %	Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande dividerat med balansomslutningen per bokslutsdagen.	Används för att belysa koncernens finansiella stabilitet. Gällande sedan december 2023 gentemot en långivare.	Se kommentar *
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL			
Direktavkastningskrav, %**	Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna		
Driftöverskott	Hyresintäkter minus fastighetskostnader (exempelvis drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt).	Används för att visa fastigheternas ekonomiska avkastningsförmåga uttryckt i kr.	378 - 149 = 229
Vakansgrad, %**	Vakansgrad anger hur stor del av fastigheten som inte är uthyrd.		
Hyresvärde, mkr**	Framtida kontraktsvärde samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick för nästkommande år.		
Uthyrningsbar yta**	Ytor i fastigheterna vilka hyresgäster debiteras eller skulle kunna debiteras hyra för per bokslutsdagen		

* Ingen avstämning är möjlig utifrån årsredovisningens finansiella rapporter antingen till följd av att mer detaljerad information om Koncernens låneavtal krävs än vad som finns tillgänglig i årsredovisningen eller till följd av att de genomsnittsberäkningar av lån och fastighetsvärde Bolaget utför kräver information om värde vid fler tidpunkter under året än vad som anges i årsredovisningen.

** Dessa nyckeltal är operationella och anses inte vara alternativa nyckeltal enligt ESMAs riktlinjer.

Transaktion 09222115557513007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

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.

Helena Funck

Hållbarhetschef
Född 1974
Anställd sedan 2017
Utbildning: BSc in Computing, De Montfort University, Leicester, England.

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

STYRELSE

Rutger Arnhult

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

Övriga uppdrag:
VD och styrelseledamot Corem Property Group.

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

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

Mia Arnhult

Styrelseledamot sedan 2017.
Född 1969, Civilekonom, Lunds universitet.

Övriga uppdrag:
Styrelseordförande i Devyser Diagnostics AB, styrleseledamot i KMC Properties, mfl.

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

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

Patrik Tillman

Styrelseledamot sedan 2017.
Född 1965, Civilekonom, Stockholms universitet.

Övriga uppdrag:
VD och partner för Lenner & Partners Corporate Finance AB. Styrelseordförande I Logistea AB och PFG Group AB, Styrelseledamot i Lenner & Partners Corporate Finance AB, Kattvik Financial Services AB, samt Stocksund Financial Services AB mfl.

Tidigare befattningar:
Styrelseordförande i Indiska Magasinet och BD Global Community. Styrelseledamot Recence Fastighets AB, Stocksunds Fastighets AB, Indiska Förvaltning AB och Singbox.

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

Johan Sjö

Styrelseledamot sedan 2018.
Född 1967, Civilekonom.

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.

Tidigare befattningar:
Styrelseordförande i Addtech, Bergman & Beving, OptiGroup och Prosero Security Group. Styrelseledamot i Addtech och Bufab.

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

Transaktion 09222115557513007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

M2 | asset management

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

Transaktion 09222115557515007797 Signerat RA, MA, JM, JS, PT, GN

Verifikat

Transaktion 09222115557515007797

Dokument

Årsredovisning 2023 M2 Asset Management AB
Huvuddokument
92 sidor
Startades 2024-04-11 18:10:32 CEST (+0200) av Helena Funck (HF)
Färdigställt 2024-04-12 07:31:59 CEST (+0200)

Initierare

Helena Funck (HF)
M2 Gruppen
helena.funck@m2gruppen.se
+460701316697

Signerare

Rutger Arnhult (RA)
Personnummer 196705083936
rutger.arnhult@m2am.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Jarl Rutger Arnhult"
Signerade 2024-04-11 23:07:09 CEST (+0200)

Mia Arnhult (MA)
Personnummer 196910144044
mia.arnhult@m2am.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIA ARNHULT"
Signerade 2024-04-12 07:10:49 CEST (+0200)

Jakob Mörndal (JM)
Personnummer 8305240072
jakob.morndal@m2gruppen.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jakob Magnus Mörndal"
Signerade 2024-04-11 18:16:58 CEST (+0200)

Johan Sjö (JS)
Personnummer 6704011938
j@coju.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Olov Sjö"
Signerade 2024-04-11 18:12:29 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557515007797

Patrik Tillman (PT)
Personnummer 196505250214
patrik.tillman@lennerpartners.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRIK TILLMAN"
Signerade 2024-04-11 19:21:19 CEST (+0200)

Gabriel Novella (GN)
Personnummer 198209040057
gabriel.novella@se.ey.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GABRIEL NOVELLA"
Signerade 2024-04-12 07:31:59 CEST (+0200)

Godkännare

Jonathan Arvidsson (JA)
Jonathan.Arvidsson@se.ey.com
Godkände 2024-04-11 20:35:40 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify