

ÅRSREDOVISNING

2023-09-04 - 2023-12-31

för


M2 Annika AB
559446-8299

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	5
Noter	6

FASTSTÄLLELSEINTYG

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

Stockholm den 30/5-24


Rutger Arnhult

M2 Annika AB
559446-8299

ÅRSREDOVISNING FÖR M2 ANNIKA AB

Styrelsen för M2 Annika AB upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-04 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolaget förvaltar aktier i flera bolag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året ändrat företagsnamn från Goldcup 33769 AB till M2 Annika AB.

Bolaget har under året förvärvat flertalet olika bolag.

Ägarförhållanden

M2 Annika AB, org nr 559446-8299, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till M2 Astrid AB, org nr 559431-3669, med säte i Stockholm.

Moderbolag i den minsta koncernen som M2 Annika AB är dotterbolag till och där koncernredovisning är upprättad är M2 Astrid AB, org nr 559431-3669, med säte i Stockholm.

M2 Astrid AB har under året förvärvat samtliga aktier i bolaget.

Flerårsöversikt tkr

	2023 (4 mån)
Nettoomsättning	-
Resultat e. finansiella poster	-
Eget kapital	25
Balansomslutning	412 267

M2 Annika AB
559446-8299

Förslag till behandling av förlust

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserat resultat	-
Årets resultat	-
	<hr/>
	0
	<hr/> <hr/>

Då bolaget inte har några vinstmedel att disponera lämnas inget förslag till resultatdisposition.
Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. Alla belopp uttrycks i tkr där ej annat anges.

M2 Annika AB
559446-8299

RESULTATRÄKNING

Not

2023-09-04

Belopp i tkr

2023-12-31

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

-

Summa rörelsens intäkter**0****Resultat före skatt****0**

Skatt på årets resultat

-

ÅRETS RESULTAT**0**

2024062041110

M2 Annika AB
559446-8299

2024062041111

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31
Belopp i tkr		
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	3, 4	143 149
Summa finansiella anläggningstillgångar		143 149
Summa anläggningstillgångar		143 149
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag		269 093
Övriga fordringar		25
Summa kortfristiga fordringar		269 118
Summa omsättningstillgångar		269 118
SUMMA TILLGÅNGAR		412 267
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital		25
Summa bundet eget kapital		25
Summa eget kapital		25
Långfristiga skulder	5	
Skulder till koncernföretag		286 298
Summa långfristiga skulder		286 298
Kortfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag		125 944
Summa kortfristiga skulder		125 944
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		412 267

M2 Annika AB
559446-8299

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital					
2023-09-04	-	-	-	-	0
Bildande av bolag	25				25
Årets resultat				-	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	25	0	0	0	25

2024062041112

M2 Annika AB
559446-8299

NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

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

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

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder är redovisade till anskaffningsvärde.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

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

Intäkter

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

Personal

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

M2 Annika AB
559446-8299

2024062041114

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

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

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Andelar i koncernföretag

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

Leasade tillgångar

I bolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

Fordringar

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

Likvida medel

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

Aktieägartillskott

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

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

M2 Annika AB
559446-8299

2024062041115

Finansiella instrument

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

Finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärde.

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

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med K3 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

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

Nedskrivningsprövning av aktier och andelar:

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

Not 3 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	-
Förvärv	143 149
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	143 149
Utgående redovisat värde	143 149

M2 Annika AB
559446-8299

2024062041116

Not 4 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Namn	Andel i procent *	Redovisat värde
Fastighets AB Teleborg Centrum	100,0%	30 174
M2 Växjö Centrum AB	100,0%	71 694
M2 Filmstaden AB	100,0%	3 606
AB Stockholm Sjöbotten 1	100,0%	37 675
		143 149

* Avser både kapital- och ägarandel.

Namn	Org. nummer	Säte
Fastighets AB Teleborg Centrum	556615-1576	Växjö
M2 Växjö Centrum AB	556968-3229	Jönköping
M2 Filmstaden AB	556773-7506	Jönköping
AB Stockholm Sjöbotten 1	556720-6452	Stockholm

Not 5 Långfristiga skulder

2023-12-31

Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	286 298
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-
Summa	286 298

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

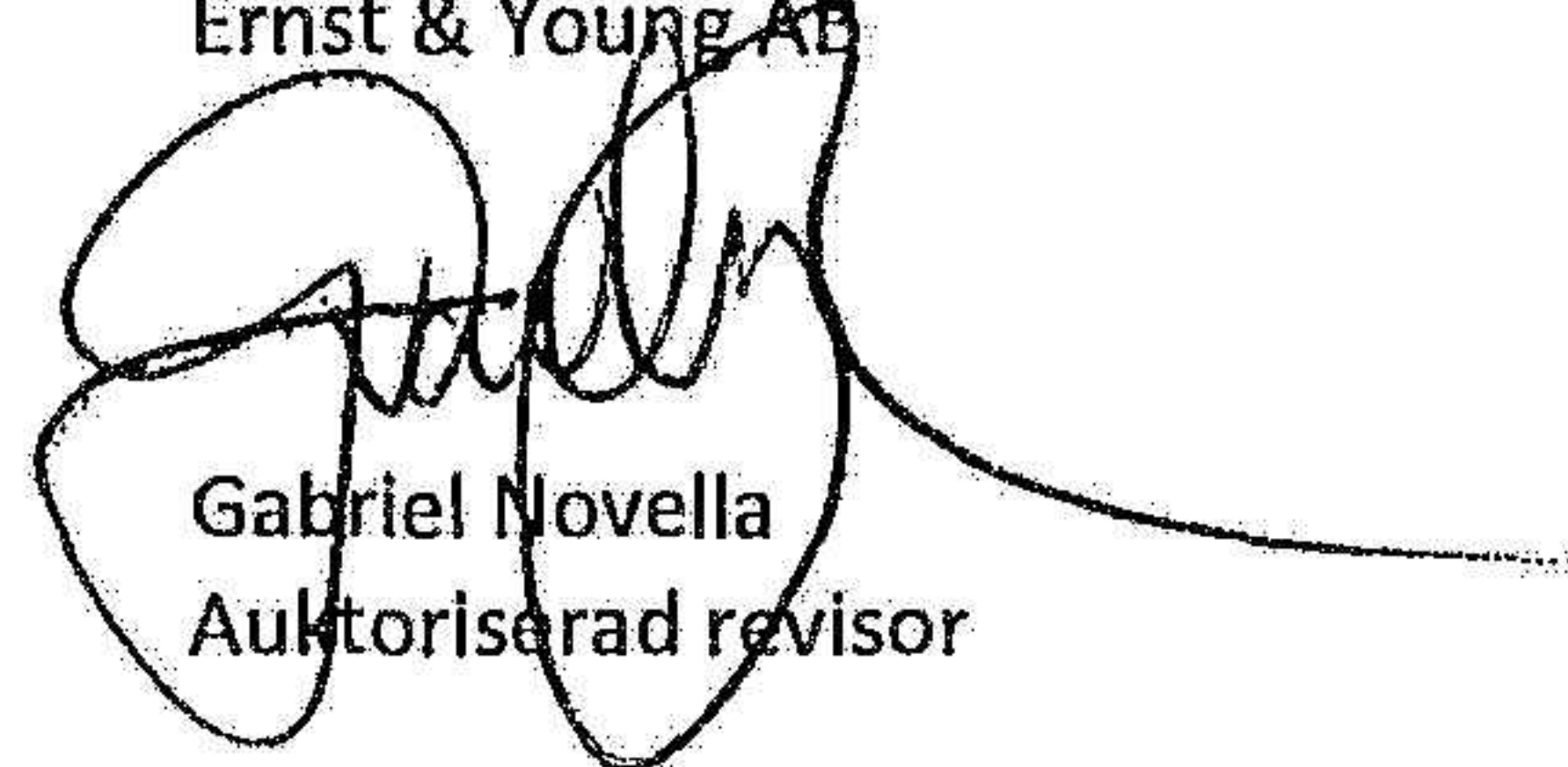
Per den 15 april 2024 har det ingåtts avtal om att avyttra dotterbolaget M2 Filmstaden AB och dess fastighet. Köparen är Muro Invest med tillträde den 29 april 2024.

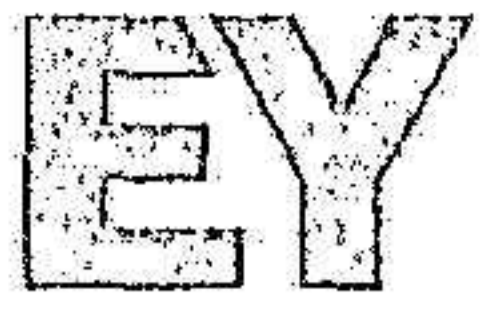
Stockholm den 24 maj 2024


Rutger Arrhult

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/5 - 2024

Ernst & Young AB


Gabriel Novella
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2024062041117

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i M2 Annika AB, org.nr 559446-8299

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för M2 Annika AB för år 2023-09-04 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av M2 Annika ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till M2 Annika AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll,
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better
working world

2024062041118

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av M2 Annika AB för år 2023-09-04 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till M2 Annika AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

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

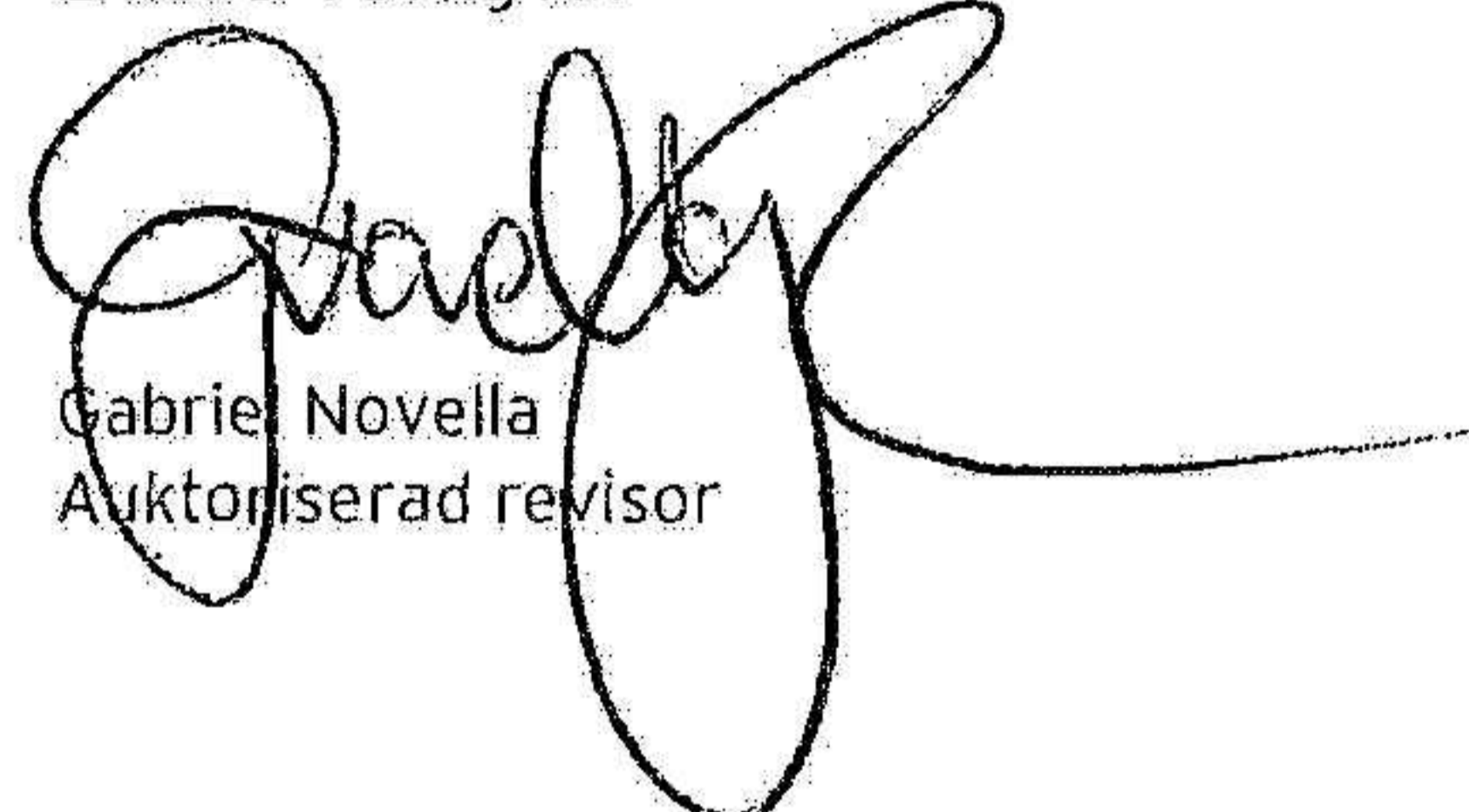
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Stockholm den 28 maj 2024

Ernst & Young AB



Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2023-04-24 - 2023-12-31

för

M2 Astrid AB
559431-3669

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	4
Koncernens balansräkning	5
Förändringar i koncernens eget kapital	7
Koncernens kassaflödesanalys	8
Moderbolagets resultaträkning	9
Moderbolagets balansräkning	10
Förändringar i moderbolagets eget kapital	12
Moderbolagets kassaflödesanalys	13
Tilläggsupplysningar	14

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman den 30/5-2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 30/5-2024



Rutger Arnhult

M2 Astrid AB
559431-3669

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR M2 ASTRID AB

Styrelsen för M2 Astrid AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-04-24 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Bolaget ingår i en koncern vars affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvalta, förvärva och förädla fastigheter i Sverige.

Bolaget äger och förvaltar flera fastigheter i Jönköping, Växjö och Stockholm.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget bildades den 24 april 2023.

Bolaget har under året förvärvat dotterbolagen M2 Anton AB, org nr 559432-0797, M2 Anneli AB, org nr 559446-8307, och M2 Annika AB, org nr 559446-8299.

Under året har flertal fastigheter förvärvats av direktägda bolag genom internöverlåtelse från närstående bolag inom koncernen M2 Asset Management AB. I samband med förvärven har ny finansiering upptagits genom externlån hos bank.

Den 28 december 2023 avyttrades och frånträdde fastigheten Älvringen 6 i Jönköping från koncernen. Köparen är Boråsbaseade bolaget Cernera Fastigheter AB.

Bolaget har under året lämnat aktieägartillskott om 22 500 tkr.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (koncernen)

<i>Resultaträkning i tkr</i>	2023
Nettoomsättning	2 101
Förvaltningsresultat	-1 523
<i>Balansräkning i tkr</i>	
Eget kapital	619 982
Balansomslutning	2 001 355
Soliditet	31,0%

M2 Astrid AB
559431-3669

Resultat och ställning för koncernen

Koncernens hyresintäkter från förvaltningsverksamheten uppgick under räkenskapsåret till sammanlagt 2 101 tkr.

Koncernens fastighetskostnader uppgick till -862 tkr, vilket tillsammans med hyresintäkterna resulterade i ett driftnetto om 1 239 tkr.

Kostnader för central administration uppgick till -232 tkr.

I resultatet ingick värdeförändringar på förvaltningsfastigheter om 790 290 tkr, varav 805 434 tkr avser orealiserade värdeförändringar och -15 144 tkr realiserade värdeförändringar. De orealiserade värdeförändringarna beror huvudsakligen på prissättningen vid förvärv av fastigheter från närstående bolag som skett genom bolagsförvärv.

Koncernens resultat före skatt uppgick till 788 767 tkr.

Koncernens finansiella ställning är god och soliditeten uppgick vid räkenskapsårets utgång till 31 %.

Resultat och ställning för moderbolaget

Moderbolaget har inget direkt ägande i fastigheter.

Resultat före skatt uppgick till -3 tkr som förklaras av bolagets finansnetto.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

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

En närmare beskrivning av de olika riskerna redovisas i not 3.

M2 Astrid AB
559431-3669

2024062019695

Framtida utveckling

Bolaget kommer under kommande år att fortsätta arbeta med långsiktigt värdeskapande genom aktivt arbete med att förädla och utveckla sitt direktägda fastighetsbestånd. Efterfrågan på bostäder och lokaler inom bedöms fortsatt vara god. På motsvarande sätt kommer koncernen att fortsätta arbeta aktivt med koncernens strategiska investeringar.

Händelser efter balansdagen

Enligt pressmeddelande den 15 april 2024 har M2 Gruppen avyttrat samtliga fastigheter i Jönköping. Avyttringen inkluderar bolagen Kamelia Sannaängen AB, Fastighets AB Junestad, KB Härolden 5 i Jönköping, At Home Fastigheter i Jönköping AB samt M2 Filmstaden AB inom M2 Astrid AB-koncernen. Köparen är Muro Invest och fastigheterna frånträds den 29 april 2024.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av M2 Asset Management AB (publ), org nr 556559-3349.

Bolaget har under året förvärvats av moderbolaget M2 Asset Management AB (publ), org nr 556559-3349.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserade vinstmedel från föregående år	0
Årets resultat	-3 331
	<u>-3 331</u>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	-3 331
	<u>-3 331</u>

M2 Astrid AB
559431-3669

2024062019696

KONCERNENS**RESULTATRÄKNING**

Belopp i tkr

Not

2023-04-24

2023-12-31

Hysesintäkter	4	2 101
Fastighetskostnader	5	-862
Driftöverskott		1 239
Central administration	5	-232
Rörelseresultat		1 007
Finansiella intäkter	6	1 614
Finansiella kostnader	7	-4 144
Förvaltningsresultat		-1 523
Värdetförändring fastigheter	9	790 290
Resultat före skatt		788 767
Skatt	8	-168 810
ÅRETS RESULTAT		619 957

Resultat hänförligt till

Moderbolagets aktieägare	619 957
Innehav utan bestämmande inflytande	0

KONCERNENS RAPPORT**ÖVER TOTALRESULTAT**

Belopp i tkr

Not

2023-04-24

2023-12-31

Årets resultat	619 957
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	
Summa övrigt totalresultat	0
Övrigt totalresultat hänförligt till	
Moderbolagets aktieägare	0
Innehav utan bestämmande inflytande	0
ÅRETS TOTALRESULTAT	619 957

M2 Astrid AB
559431-3669

2024062019697

KONCERNENS**BALANSRÄKNING**

Not

2023-12-31

Belopp i tkr

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar**

Förvaltningsfastigheter	9	1 688 618
Maskiner och inventarier	10	68

Summa anläggningstillgångar**1 688 686****Omsättningstillgångar**

Kundfordringar	11	3 113
Fordringar hos närstående bolag		160 222
Övriga kortfristiga fordringar	12	24 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	6 477
Likvida medel	14	118 788

Summa omsättningstillgångar**312 669****SUMMA TILLGÅNGAR****2 001 355**

M2 Astrid AB
559431-3669

KONCERNENS

BALANSRÄKNING

Not

2023-12-31

Belopp i tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital		25
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		619 957

Summa eget kapital

619 982

Långfristiga skulder

Uppskjuten skatteskuld	15	172 531
Räntebärande skulder	16	536 555
Skulder till närstående bolag		363 197
Övriga långfristiga skulder		1 365

Summa långfristiga skulder

1 073 648

Kortfristiga skulder

Räntebärande skulder	16	250 680
Leverantörsskulder		15 443
Skatteskulder		4 891
Övriga kortfristiga skulder	18	3 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	33 445

Summa kortfristiga skulder

307 725

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 001 355

För information om koncernens ställda säkerheter se not 21.

M2 Astrid AB
559431-3669

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-04-24	0	0	0	0
Moderbolagets bildande	25			25
Årets resultat			619 957	619 957
Utgående eget kapital 2023-12-31	25	0	619 957	619 982

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 25 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

Övrigt tillskjutet kapital

I posten ingår kapital som tillskjutits av ägarna, såsom överkursfond vid nyemission och erhållna aktieägartillskott.

Balanserat vinstmedel inklusive årets resultat

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

M2 Astrid AB
559431-3669

KONCERNENS

KASSAFLÖDESANALYS

2023-04-24

Belopp i tkr

2023-12-31

Löpande verksamheten

Rörelseresultat	1 007
	<u>1 007</u>

Erhållen ränta	1 567
Betald ränta	-2 505

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>69</u>
---	-----------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar	-193 834
Förändring av rörelseskulder	56 771

Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>-136 994</u>
---	-----------------

Investeringsverksamheten

Förvärv av fastigheter	-1 050 014
Försäljning av fastigheter	155 407
Förvärv av maskiner och inventarier	-68

Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-894 675</u>
---	-----------------

Finansieringsverksamheten

20

Kassa i moderbolag vid koncernens bildande	25
Upptagna räntebärande skulder	854 435
Amortering av räntebärande skulder	-67 200
Upptagna skulder till närstående bolag	363 197

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>1 150 457</u>
--	------------------

Årets kassaflöde	118 788
-------------------------	----------------

Likvida medel vid årets början	0
---------------------------------------	----------

Likvida medel vid årets slut	118 788
-------------------------------------	----------------

14

M2 Astrid AB
559431-3669

2024062019701

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2023-04-24 2023-12-31
Nettoomsättning	4	0
Bruttoresultat		0
Rörelseresultat		0
Finansiella intäkter	6	1 599
Finansiella kostnader	7	-1 602
Resultat efter finansiella poster		-3
Skatt på årets resultat	8	0
ÅRETS RESULTAT		-3

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2023-04-24 2023-12-31
Årets resultat		-3
Övrigt totalresultat		0
ÅRETS TOTALRESULTAT		-3

M2 Astrid AB
559431-3669

MODERBOLAGETS

BALANSRÄKNING

Not

2023-12-31

Belopp i tkr

TILLGÅNGAR

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

22

22 608

Fordringar hos koncernföretag

23

1 076 733

Summa finansiella anläggningstillgångar

1 099 341

Summa anläggningstillgångar

1 099 341

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

257 055

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

13

3 576

Summa kortfristiga fordringar

260 631

Kassa och bank

14

2 379

Summa omsättningstillgångar

263 010

SUMMA TILLGÅNGAR

1 362 351

2024062019702

M2 Astrid AB
559431-3669

**MODERBOLAGETS
BALANSRÄKNING**

Not

2023-12-31

Belopp i tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

25

Summa bundet eget kapital

25

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

0

Årets resultat

-3

Summa fritt eget kapital

-3

Summa eget kapital

22

Långfristiga skulder

Räntebärande skulder

16

536 555

Skulder till koncernföretag

326 920

Summa långfristiga skulder

863 475

Kortfristiga skulder

Räntebärande skulder

16

250 680

Skulder till koncernföretag

243 371

Övriga kortfristiga skulder

18

3 210

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

1 593

Summa kortfristiga skulder

498 854

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 362 351

M2 Astrid AB
559431-3669

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-04-24	0	0	0	0
Moderbolagets bildande	25			25
Årets resultat			-3	-3
Utgående eget kapital 2023-12-31	25	0	-3	22

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 25 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

Balanserat resultat

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

M2 Astrid AB
559431-3669

**MODERBOLAGETS
KASSAFLÖDESANALYS**

2023-04-24

Belopp i tkr

2023-12-31

Löpande verksamheten

Rörelseresultat	0
	<u>0</u>

Betald ränta	-10
--------------	-----

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>-10</u>
---	------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar	-259 032
Förändring av rörelseskulder	246 582

Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>-12 460</u>
---	----------------

Investeringsverksamheten

Förvärv av dotterföretag	-108
Lämnade aktieägartillskott	-22 500
Förändring av långfristiga fordringar hos koncernföretag	-1 076 733

Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-1 099 341</u>
---	-------------------

Finansieringsverksamheten

20

Bildande av aktiebolag	25
Upptagna långfristiga lån	854 435
Amortering av långfristiga lån	-67 200
Förändring av långfristiga skulder till koncernföretag	326 920

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>1 114 180</u>
--	------------------

Årets kassaflöde	2 379
-------------------------	--------------

Likvida medel vid årets början	0
---------------------------------------	----------

Likvida medel vid årets slut	2 379
-------------------------------------	--------------

14

M2 Astrid AB
559431-3669

2024062019706

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänt om bolaget

M2 Astrid AB, org nr 559431-3669, med säte i Stockholm utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not nedan.

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

M2 Astrid AB:s kontor är beläget på Bredgränd 4, Stockholm.

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 förvaltningsfastigheter som i koncernbalansräkningen värderas till verkligt värde. 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.

M2 Astrid AB
559431-3669

2024062019707

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 tusentals kronor om inget annat anges. På grund av avrundningar summerar tabeller och beräkningar inte alltid exakt.

Resultaträkningens klassificering och uppställningsform

Koncernen tillämpar en i huvudsak funktionsindeldad uppställningsform vilket är praxis för ett större antal företag inom fastighetsbranschen. Rörelseresultatet innefattar intäkter och kostnader från fastighetsförvaltning samt centrala administrationskostnader. Finansiella intäkter och kostnader redovisas som separata rader inom finansiella poster. Där ingår i huvudsak ränteintäkter och räntekostnader.

Under koncernens förvaltningsresultat redovisas realiserade och orealiserade värdeförändringar av fastigheter.

Kritiska uppskattningar och bedömningar

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.

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 koncernens finansiella rapporter.

Ändringar 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 i förekommande fall i not till uppskjutna skatter.

M2 Astrid AB
559431-3669

2024062019708

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 2024 bedöms inte få någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Konsolideringsprinciper

Dotterbolag

Koncernbokslutet omfattar moderbolaget M2 Astrid AB och samtliga bolag över vilka moderbolaget, via direkt eller indirekt ägande, har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande över investeringsobjektet föreligger om M2 har 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 förvärvstidpunkten, motsvarande skillnaden mellan det verkliga värdet på övertagna tillgångar, skulder, eventalförpliktelser, 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.

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

Förvärvsrelaterade kostnader redovisas huvudsakligen i årets resultat.

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.

M2 Astrid AB
559431-3669

2024062019709

Intäktsredovisning

Koncernens intäkter utgörs i allt väsentligt av intäkter från kontrakt med kunder i form av hyresintäkter samt finansiella intäkter i form av 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. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser.

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 om inte risker och förmåner förknippade med fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen. Koncernen 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 dotterföretag, 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.

M2 Astrid AB
559431-3669

2024062019710

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 hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde, se vidare beskrivning under övergripande klassificering.

Den värderingsmodell koncernen utgår från, används av såväl externa värderare som av koncernen. 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 intäktredovisning.

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 koncernens balansräkning innefattar på tillgångssidan hyres- och kundfordringar, övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter och likvida medel. På skuldsidan återfinns lång- och kortfristiga räntebärande skulder, övriga långfristiga skulder, leverantörsskulder, övriga kortfristiga skulder samt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar vid första redovisningstillfället

Förutom hyres- och kundfordringar 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
- Upplupet anskaffningsvärde
- Verkligt värde via övrigt totalresultat

Klassificeringen bestäms både av:

- företagets affärsmodell för förvaltningen av den finansiella tillgången
- och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena från den finansiella tillgången

Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning. Under de perioder som ingår i den finansiella rapporten har koncernen inga finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen eller till verkligt värde via övrigt totalresultat.

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.

M2 Astrid AB
559431-3669

2024062019711

Efterföljande värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde om tillgångarna uppfyller följande villkor och inte redovisas till verkligt värde via resultatet:

- 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, hyres- och kundfordringar och de flesta övriga fordringar hör till denna kategori av finansiella instrument.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernen 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. Hyres- och kundfordringar värderas till det kassaflöde som förväntas inflyta till företaget genom en genomgång av alla utestående belopp på balansdagen, grupperade utifrån antal förfallna dagar då de bedöms ha gemensamma kreditriskegenskaper. Koncernen 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.

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.

M2 Astrid AB
559431-3669

2024062019712

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Andelar i koncernföretag

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 provas när sådan indikation föreligger.

Andra långfristiga fordringar

Andra långfristiga fordringar redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Det redovisade värdet provas 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.

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.

Not 2 Kritiska uppskattningar och bedömningar

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 9.

M2 Astrid AB
559431-3669

2024062019713

Förväntade kreditförluster

Koncernen 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. Koncernen 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.

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 15.

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. M2 Astrids 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

Koncernen prövar varje år om något nedskrivningsbehov föreligger vad gäller andelar i dotterföretag. 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.

M2 Astrid AB
559431-3669

2024062019714

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.

Not 3 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

Koncernen påverkas av förändringar i de marknader där verksamheten bedrivs. Sådana förändringar avser exempelvis generell upp/nedgång i efterfrågan på hyresmarknaden, konjunkturförändringar eller andra större omvärldsförändringar som har påverkan på M2 Astrids verksamhet, de finansiella marknaderna eller ekonomin i stort. En generell konjunkturedgång 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 Astrid 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. Koncernens kundförluster är dock mycket låga.

Övergripande efterfrågan på lokaler och bostäder

M2 Astrid 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 koncernens fastigheter utgör både en risk och en möjlighet. Värdeförändringar påverkas av hur väl M2 Astrid 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.

M2 Astrid AB
559431-3669

2024062019715

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 Astrid investerar huvudsakligen i nordiska noterade fastigheter. Företagsledningen liksom styrelsen och ägaren är väl förtrogen med den nordiska marknadens företag, dynamik och aktörer.
- Investeringar görs primärt inom branscher där M2 Astrid har djup branschkunskap, vilket bidrar till att placeringens underliggande affär och utveckling kan bedömas. M2 Astrid tar i förekommande fall aktiv del i styrningen genom till exempel direktägande, styrelsrepresentation eller ledningsrepresentation.
- Koncernens investeringsmetodik. Metodiken syftar till att utvärdera samtliga investeringar utifrån finansiella kriterier, såsom riskjusterad avkastning, finansiell flexibilitet samt organisatoriska kriterier, såsom uppförandekod och ESG-kriterier, som skall vara i linje med M2 Astrids principer.
- Kontinuerlig utvärdering av placeringarna, och portföljen som helhet 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 Astrid arbetar systematiskt mot upprättade klimatmål, följer upp och optimerar energiförbrukning samt kartlägger risk för mark- och vattenföroreningar inom de direktägda fastigheterna.

Socialt

M2 Astrid 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 arbetsför-hållanden ställs på våra leverantörer i vår uppförandekod.

Affärsmetoder

M2 Astrids 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 antikorruption 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. Finanspolicyen bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten.

M2 Astrid AB
559431-3669

2024062019716

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Kvartalsvis 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 – 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.

Kreditrisk

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. 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 vid undertecknandet av årsredovisningen.

Not 4 Leasingavtal

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

	Koncernen 2023	Moderbolaget 2023
Avtalade hyresintäkter inom ett år	41	0
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	57	0
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	26	0
Summa	124	0

Av hyresintäkter inom ett år avser 37 mkr i koncernen och 0 mkr i moderbolaget bostäder med en uppsägningstid på 3 månader.

M2 Astrid AB
559431-3669

2024062019717

Not 5 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

	Koncernen 2023	Moderbolaget 2023
Fastighetskostnader		
Drifts- och underhållskostnader	-862	0
Summa	-862	0
Central administration		
Övriga kostnader	-232	0
Summa	-232	0

Not 6 Finansiella intäkter

	Koncernen 2023	Moderbolaget 2023
Ränteintäkter	15	0
Ränteintäkter, koncernföretag	1 599	1 599
Summa	1 614	1 599

Not 7 Finansiella kostnader

	Koncernen 2023	Moderbolaget 2023
Räntekostnader	-4 144	-1 602
Summa	-4 144	-1 602

Not 8 Skatt på årets resultat

	Koncernen 2023	Moderbolaget 2023
Uppskjuten skatt - avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-168 810	0
Summa	-168 810	0

Avstämning av redovisad skatt

	Koncernen 2023	Moderbolaget 2023
Resultat före skatt	788 767	-3
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	-162 486	1
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	-3 434	-1
Skatteeffekt temporära skillnader fastigheter	-2 890	0
Redovisad effektiv skatt	-168 810	0

M2 Astrid AB
559431-3669

2024062019718

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen 2023-12-31
Ingående verkligt värde	0
Förvärv av fastigheter	1 053 971
Försäljning av fastigheter	-155 643
Värdeförändringar	790 290
Summa	1 688 618

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. Fastigheternas avkastningsnivå har bestämts utifrån deras unika risk samt gjorda transaktioner på respektive stad enligt ortsprismetoden. Förändringarna under perioden i de icke observerbara indata som tillämpas vid värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, genomförda eller planerade transaktioner samt information tillgänglig hos externa värderare.

Sammanfattning värderingsantaganden	2023-12-31	Stockholm	Jönköping	Växjö
Kalkylperiod	10 år	10 år	10 år	10 år
Direktavkastning för bedömning av restvärde*	3,5 - 8,5%	4,6 - 8,2%	3,5 - 8,5%	3,8 - 7,1%
Kalkyl-/ diskonteringsränta*	5,5 - 10,5%	6,6 - 10,2%	5,5 - 10,5%	5,8 - 9,1%
Långsiktig vakans	0,0 - 5,0 %	0,0 - 2,0 %	0,0 - 5,0 %	0,0 - 5,0 %
Långsiktig inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

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

Värderingsmodell

Hyresinbetalningar (+)

Driftsutbetalningar (-)

Driftsöverskott (Σ)

Investeringar (-)

Fastighetens kassaflöde (Σ)

Beräkning av fastighetens verkliga värde

- Fastighetens kassaflöde diskonteras till nuvärde varje år med kalkylräntan/diskonteringsräntan.

- Fastighetens restvärde bedöms genom evighetskapitalisering varvid direktavkastningskravet används. Därefter diskonteras restvärdet till nuvärde med kalkylräntan.

- Värdet av eventuella byggrätter och obebyggd mark adderas till nuvärdet.

M2 Astrid AB
559431-3669

2024062019719

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 fastighets skatt, 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.

M2 Astrid AB
559431-3669

2024062019720

Känslighetsanalys

En fastighetsvärdering är en uppskattning av värdet som en investerare är villig att betala för fastigheten vid en given tidpunkt. Värderingen är gjord utifrån vedertagna modeller och vissa antaganden om olika parametrar. Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall anges i fastighetsvärderingarna och ligger i en normal marknad på +/- 5-10 procent. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent påverkar Koncernens fastighetsvärde med +/- 84 431-168 862 tkr.

Tabellen nedan visar hur olika parametrar påverkar fastighetsvärdet. De olika parametrarna påverkas var för sig av olika antaganden och i normalfallet samverkar de inte i samma riktning.

	Förändring +/-	Resultat-effekt i mkr	Resultat-effekt i %
Direktavkastningskrav	0,5%	-124/152	-7 %/9 %
Kalkylränta	0,1%	-12/12	-1 %/1 %
Hysesintäker	10%	188/-200	11 %/-12 %
Driftkostnader	10%	-74/73	-4 %/4 %
Vakansgrad	10%	-6/5	-0,4 %/0,3 %

Not 10 Maskiner och inventarier

	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Anskaffningar genom förvärv av dotterbolag	372	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	372	0
Ingående avskrivningar enligt plan	0	0
Anskaffningar genom förvärv av dotterbolag	-304	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-304	0
Utgående planenligt restvärde	68	0

Not 11 Kundfordringar

	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Kundfordringar brutto	3 708	0
Avsättning för osäkra kundfordringar	-595	0
Utgående redovisat värde	3 113	0
Avsättning för osäkra kundfordringar		
Avsättning vid årets början	0	0
Förvärvade avsättningar	-595	0
Avsättning vid årets slut	-595	0

M2 Astrid AB
559431-3669

2024062019721

Åldersfördelade kundfordringar

Ej förfallna kundfordringar	241	0
Förfallna < 30 dagar	5	0
Förfallna 31 - 90 dagar	1 236	0
Förfallna > 91 dagar	1 631	0
Summa ej nedskrivna kundfordringar	3 113	0
Förväntade kreditförluster	595	0
Summa kundfordringar	3 708	0

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Moms	1 314	0
Övriga poster	22 755	0
Summa	24 069	0

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Övriga poster	6 477	3 576
Summa	6 477	3 576

Not 14 Likvida medel

	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Kassa och bank	118 788	2 379
Summa	118 788	2 379

Not 15 Uppskjuten skatt

	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	168 810	0
- avseende obeskattade reserver	3 721	0
Summa	172 531	0

M2 Astrid AB
559431-3669

2024062019722

Not 16 Räntebärande skulder

	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	536 555	536 555
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	250 680	250 680
Summa	787 235	787 235

	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Löptidsanalys finansiella skulder		
< 1 år	250 680	250 680
1-5 år	536 555	536 555
> 5 år	0	0
Summa	787 235	787 235

Not 17 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 3.

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9, framgår av tabellen nedan.

Finansiella instrument per kategori

	2023		
	tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkning	tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Koncernen			
Tillgångar i balansräkningen			
Kundfordringar	0	3 113	0
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	0	160 222	0
Upplupna intäkter och övriga fordringar	0	30 546	0
Likvida medel	0	118 788	0
Summa	0	312 669	0
Skulder i balansräkningen			
Långfristiga räntebärande skulder	0	0	-536 555
Långfristiga skulder till koncernföretag	0	0	-363 197
Övriga långfristiga skulder	0	0	-1 365
Kortfristiga räntebärande skulder	0	0	-250 680
Leverantörsskulder	0	0	-15 443
Upplupna kostnader och övriga skulder	0	0	-15 422
Summa	0	0	-1 182 662

M2 Astrid AB
559431-3669

2024062019723

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Övriga poster	3 266	3 210
Summa	3 266	3 210

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Förskottsbetalda hyror	21 291	0
Upplupna räntekostnader	1 639	1 592
Övriga poster	10 515	1
Summa	33 445	1 593

Not 20 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Räntebärande skulder		
Ingående redovisat värde	0	0
Kassaflödespåverkande förändringar	787 235	787 235
Utgående redovisat värde räntebärande skulder	787 235	787 235
Skulder till närstående bolag		
Ingående redovisat värde	0	0
Kassaflödespåverkande förändringar	363 197	326 920
Utgående redovisat värde skulder till närstående bolag	363 197	326 920

Not 21 Ställda säkerheter

	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Fastighetsinteckningar	1 101 711	0
Pantsatta aktier i dotterbolag	1 719 301	22 608
Summa	2 821 012	22 608

Not 22 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget 2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0
Förvärv	75
Ovillkorade aktieägartillskott	22 500
Förvärvskostnader	33
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 608
Utgående redovisat värde	22 608

M2 Astrid AB
559431-3669

2024062019724

Direktägda dotterbolag

Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent *	Redovisat värde
Kommanditbolaget Härolden 5 i Jönköping	969660-3407	Stockholm	1,0%	0
M2 Anton AB	559432-0797	Stockholm	100,0%	25
M2 Anneli AB	559446-8307	Stockholm	100,0%	22 541
M2 Annika AB	559446-8299	Stockholm	100,0%	41
				22 608

Indirekt helägda dotterbolag

Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent *
M2 Albert AB	559441-2644	Stockholm	100,0%
Kamelia Sannaängen AB	559252-8235	Stockholm	100,0%
Växjö Teleborg Hallonbacken AB	559058-8223	Växjö	100,0%
Fastighets AB Junestad	556691-3231	Jönköping	100,0%
KB Härolden 5 i Jönköping	969660-3407	Jönköping	100,0%
Fastighets AB Miklaholt 1	559090-2216	Stockholm	100,0%
At Home Fastigheter i Jönköping AB	556638-6305	Jönköping	100,0%
M2 Filmstaden AB	556773-7506	Jönköping	100,0%
Fastighets AB Teleborg Centrum	556615-1576	Växjö	100,0%
M2 Växjö Centrum AB	556968-3229	Jönköping	100,0%
AB Stockholm Sjöbotten 1	556720-6452	Stockholm	100,0%

* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

Not 23 Fordringar hos koncernföretag

	Moderbolaget 2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	0
Tillkommande poster	1 076 733
Utgående redovisat värde	1 076 733

Not 24 Närstående

	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Koncernföretag		
Ränteintäkter	0	1 599
Fordringar	0	1 333 788
Skulder	0	326 920
Andra närstående		
Ränteintäkter	1 599	0
Fordringar	160 222	0
Skulder	363 197	0

Med andra närstående avses bolag som ingår i den största koncernen med moderbolag M2 Asset Management AB (publ), org nr 556559-3349, som M2 Astrid AB är dotterbolag till.

M2 Astrid AB
559431-3669

2024062019725

Not 25 Händelser efter balansdagen

Enligt pressmeddelande den 15 april 2024 har M2 Gruppen avyttrat samtliga fastigheter i Jönköping. Avyttringen inkluderar bolagen Kamelia Sannaängen AB, Fastighets AB Junestad, KB Härolden 5 i Jönköping, At Home Fastigheter i Jönköping AB samt M2 Filmstaden AB inom M2 Astrid AB-koncernen. Köparen är Muro Invest och fastigheterna frånträds den 29 april 2024.

Not 26 Vinstdisposition


Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserade vinstmedel från föregående år	0
Årets resultat	-3 331
	<u>-3 331</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

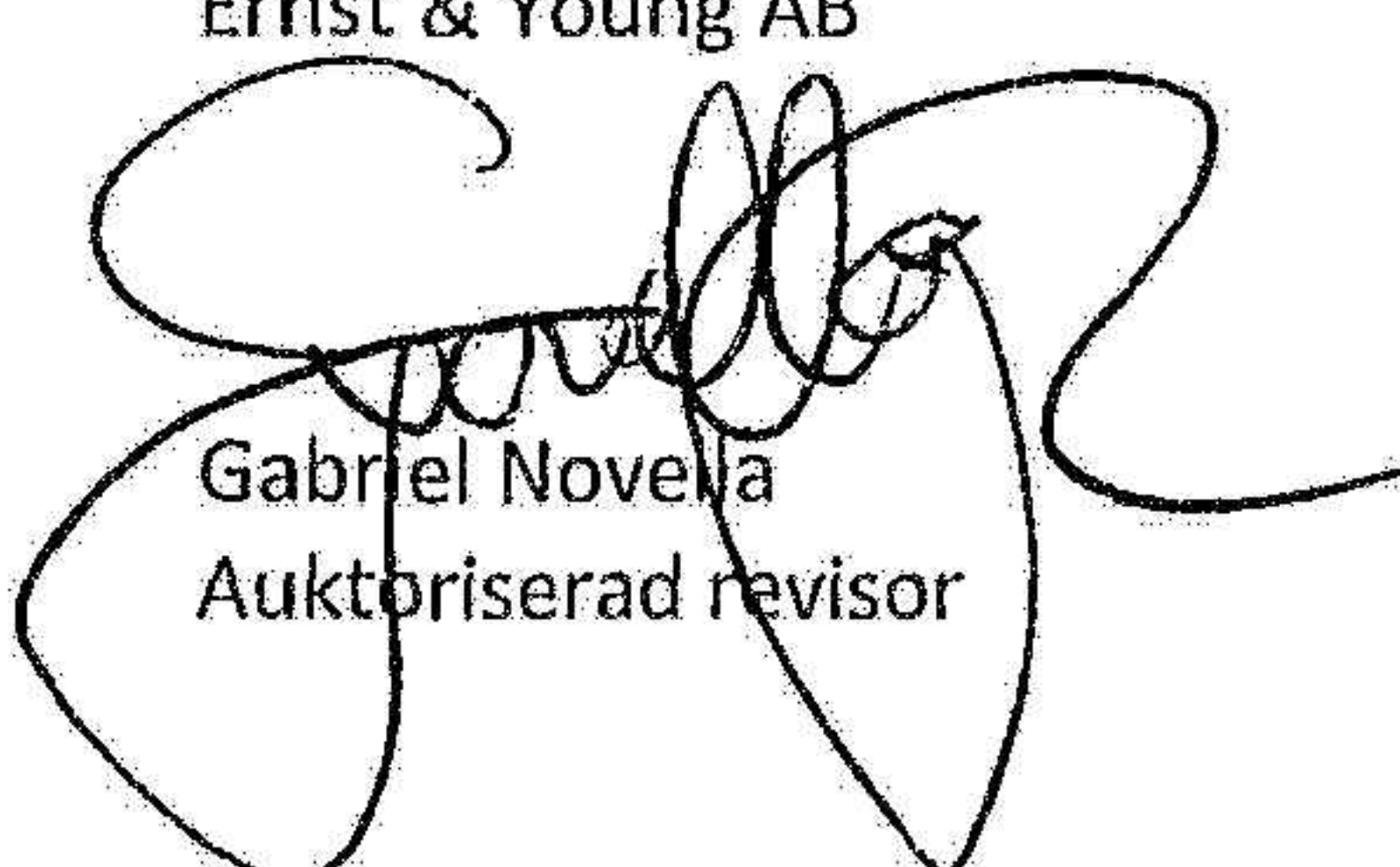
i ny räkning balanseras	-3 331
	<u>-3 331</u>

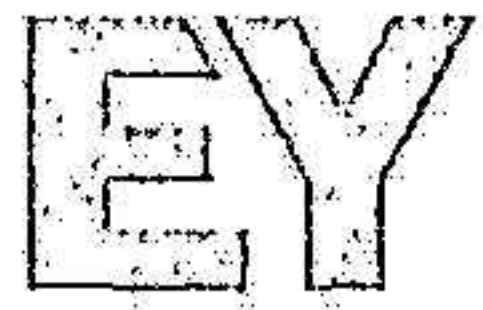
Stockholm den 2024-04-24


Rutger Arnhult

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024-04-24

Ernst & Young AB


Gabriel Novella
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2024062019726

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i M2 Astrid AB, org.nr 559431-3669

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för M2 Astrid AB för räkenskapsåret 2023-04-24 - 2023-12-31.

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), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen 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 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig fel-

aktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better
working world

2024062019727

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av M2 Astrid AB för räkenskapsåret 2023-04-24 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens 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.

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 styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

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

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

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

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

Stockholm den 24 april 2024

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor