

M2 | asset management

Bokslutskommuniké

1 januari – 31 december 2017

för M2 Asset Management AB (publ)

556559-3349

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ FÖR M2 ASSET MANAGEMENT AB (PUBL)

OKTOBER – DECEMBER 2017

- Hyresintäkterna uppgick till 56 mkr (53), en ökning med 6 %.
- Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag uppgick till 938 mkr (748), en ökning med 25 %.
- Periodens rörelseresultat uppgick till 58 mkr (82), en minskning med 29 %.
- Periodens resultat uppgick till 194 mkr (288), en minskning med 33 %.
- Periodens totalresultat uppgick till 96 mkr (81), en ökning med 19 %.

RÄKENSKAPSÅRET 2017

- Hyresintäkterna uppgick till 216 mkr (200), en ökning med 8 %.
- Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag uppgick till 2 838 mkr (2 331), en ökning med 22 %.
- Periodens rörelseresultat uppgick till 177 mkr (71), en ökning med 149 %.
- Periodens resultat uppgick till 899 mkr (534), en ökning med 68 %.
- Periodens totalresultat uppgick till 1 251 mkr (637), en ökning med 96 %.
- Bolagets justerade soliditet uppgick till 47 % (51).

HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- På extra bolagsstämma den 15 juni 2017 beslutades att M2 Asset Management AB (publ) skulle registreras som ett publikt aktiebolag och dela ut 450 kr per aktie, totalt 45 mkr.
- I mars 2017 tecknades avtal om att förvärva tomträtten Stockholm Färöarna 1 i Kista. Tomträtten tillträdde den 7 juli 2017.
- Den 6 juli 2017 emitterade bolaget ett icke-säkerställt obligationslån om 600 mkr med en löptid om 3 år på den nordiska marknaden.
- Bolaget investerade under andra halvåret 2017 i det noterade fastighetsbolaget Castellum. Bolaget ägde per 31 december motsvarande 4 procent av det totala antalet utestående aktier i Castellum.
- I oktober godkände NASDAQ M2 Asset Management AB (publ) som emittent av det icke-säkerställda obligationslånet om 600 mkr.
- I oktober utökade bolaget det befintliga obligationslånet med 300 mkr.

HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

- Inga väsentliga händelser har ägt rum efter periodens utgång.

ÖVRIGT

- Styrelsen har ännu inte fattat beslut om någon vinstutdelning ska föreslås årsstämman. Beslut kommer att lämnas i samband med årsredovisningens offentliggörande.

DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT

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

Strategiska fastighetsinvesteringar

M2s investeringar i fastighetsbolag består främst av ägande i noterade fastighetsbolag. M2 är delägare i Klöver AB (publ) ("Klöver"), Corem Property Group AB (publ) ("Corem"), A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ) ("Agora") och AB Sagax (publ) ("Sagax").

Klöver är ett av Sveriges största noterade fastighetsbolag. Bolaget har ett fastighetsbestånd om 405 fastigheter med ett marknadsvärde på 42 961 mkr per 31 december 2017 och en stark närvaro i Stockholm och andra växande regioner i Sverige. Beståndet består framförallt av kommersiella lokaler med fokus på science och business parks samt cityfastigheter i Sverige.

Corem äger, förvaltar och utvecklar lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter i mellersta/södra Sverige och i Danmark. Fastighetsbeståndet består av 169 fastigheter med ett marknadsvärde på 11 539 mkr per 31 december 2017.

Agora är ett noterat svenskt bolag som fokuserar exklusivt på handelsfastigheter. Bolagets fastighetsbestånd består av 23 fastigheter till ett totalt marknadsvärde på 4 422 mkr per 31 december 2017.

Sagax är ett fastighetsbolag som fokuserar på kommersiella fastigheter, inom framförallt lager- och lättindustrisegmenten. Sagax har ett fastighetsbestånd på 495 fastigheter runtom i Europa med ett marknadsvärde på 23 771 mkr per 31 december 2017.

Direktägda fastigheter

Utöver fastighetsinvesteringarna har M2 ett direkt ägande i fastigheter under varumärket M2 Gruppen. M2s fastighetsbestånd utgjordes av 59 fastigheter per 31 december 2017, huvudsakligen bostäder samt handels- och kontorsfastigheter, med ett marknadsvärde på 2 998 mkr. M2 Gruppen verkar framförallt i Stockholm, Gävle, Södertälje och Enköping. Huvudkontoret ligger i Stockholm.

Entreprenad och projektutveckling

Dotterbolaget Wästbygg Gruppen AB är verksam inom entreprenad och projektutveckling. Wästbygg bedriver entreprenad- och projektutvecklingsverksamhet inom segmenten bostäder, kommersiella fastigheter och logistikanläggningar. För perioden räkenskapsåret 2017 uppgick bolagets nettointäkter till 2 838 mkr.

Verksamheter utanför fastighetssektorn

M2 har ett mindre antal strategiska investeringar utanför fastighetssektorn. De största innehaven är Footway Group AB (publ), en onlineskbutik med fokus på de nordiska länderna och utvalda europeiska marknader, och Odd Molly International AB (publ) som designar, marknadsför och säljer mode och närliggande livsstilsprodukter för tjejer. 2016 såldes Odd Mollys kläder i 36 länder.

Ett av M2s större onoterade innehav är Devyser Holding AB som utvecklar, tillverkar och säljer diagnostiska kit för genetisk testning.

Utöver strategiska investeringar bedriver M2 aktiehandel och investerar huvudsakligen i svenska noterade värdepapper.

STRATEGISKA FASTIGHETSINVESTERINGAR

1 JANUARI – 31 DECEMBER 2017

COREM

- Hysesintäkterna ökade med 24 % till 893 mkr (723).
- Driftöverskottet ökade med 22 % till 701 mkr (574).
- Förvaltningsresultatet ökade med 32 % till 364 mkr (276).
- Resultatet efter skatt ökade med 2 % till 937 mkr (915).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 11 539 mkr.



corem | property group

KLÖVERN

- Hysesintäkterna ökade med 5 % till 3 029 mkr (2 876).
- Driftöverskottet ökade med 6 % till 2 006 mkr (1 891).
- Förvaltningsresultatet ökade med 7 % till 1 263 mkr (1 180).
- Resultatet efter skatt ökade med 16 % till 2 611 mkr (2 259).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 42 961 mkr.



KLÖVERN

SAGAX

- Hysesintäkterna ökade med 20 % till 1 870 mkr (1 563).
- Driftöverskottet ökade med 17 % till 1 558 mkr (1 326).
- Förvaltningsresultatet ökade med 21 % till 1 334 mkr (1 098).
- Resultatet efter skatt ökade med 21 % till 2 965 mkr (2 453).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 23 771 mkr.



AB | SAGAX

AGORA

- Hysesintäkterna ökade med 22 % till 403 mkr (330).
- Driftöverskottet ökade med 37 % till 205 mkr (150).
- Förvaltningsresultatet ökade med 51 % till 74 mkr (49).
- Resultatet efter skatt minskade med 59 % till 38 mkr (92).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 4 422 mkr.



agora
A GROUP OF RETAIL ASSETS

DIREKTÄGDA FASTIGHETER

1 JANUARI – 31 DECEMBER 2017

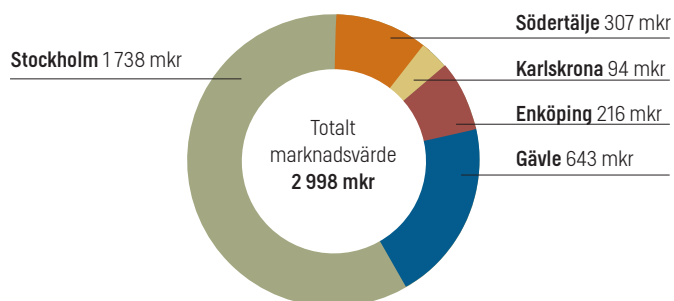


M2 GRUPPEN

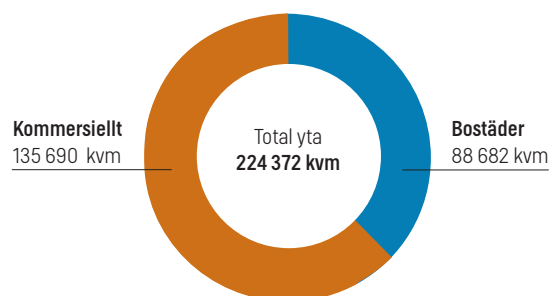
- Hyresintäkterna ökade med 8 % till 216 mkr (200).
- Driftöverskottet ökade med 6 % till 104 mkr (98).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 2 998 mkr.

m2gruppen

Marknadsvärde per ort



Kvadratmeter per typ av yta



ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING

1 JANUARI – 31 DECEMBER 2017

WÄSTBYGG

- Intäkterna ökade med 22 % till 2 838 mkr (2 331).
- Rörelseresultatet uppgick till 105 mkr (19).
- Resultatet efter skatt uppgick till 100 mkr (41).
- Orderingsgången för perioden ökade med 41 % till 3 604 mkr (2 556).



WÄSTBYGG

VERKSAMHETER UTANFÖR FASTIGHETSSEKTORN

1 JANUARI - 31 DECEMBER 2017

ODD MOLLY

- Nettoomsättningen ökade med 2 % till 432 mkr (423).
- Bruttomarginalen uppgick till 54 % (56).
- Rörelseresultatet uppgick till -5 mkr (25).
- Resultatet efter skatt uppgick till -6 mkr (18).



FOOTWAY (HALVÅRET 2017)

- Nettoomsättningen ökade med 54 % till 228 mkr (149).
- Bruttomarginalen minskade till 42 % (44).
- Rörelseresultatet uppgick till 4 mkr (-3).
- Resultatet efter skatt uppgick till 3 mkr (-6).



DEVYSER (JANUARI - SEPTEMBER 2017)

- Nettoomsättningen ökade med 37 % till 26 mkr (19).
- Bruttomarginalen minskade till 69 % (82).
- Rörelseresultatet uppgick till 1 mkr (3).
- Resultatet efter skatt uppgick till 0 mkr (3).

DEVYSER
RESULTS FOR LIFE

M2 CAPITAL

- Rörelseresultatet uppgick till 114 mkr (65).
- Omsättningshastigheten uppgick till 92,6 ggr (142,7).
- Totalt antal innehav 18 stycken.
- Inget innehav översteg 9 mkr.

M2 | capital management

KOMMENTARER OM DELÅRSPERIODEN I KORTHET

VERKSAMHETEN UNDER RÄKENSKAPSÅRET 2017

På extra bolagsstämma den 15 juni 2017 beslutades att M2 Asset Management AB skulle registreras som ett publikt aktiebolag och dela ut 450 kr per aktie, totalt 45 mkr.

Den 6 juli 2017 emitterade bolaget ett icke-säkerställt obligationslån om 600 mkr med en löptid om 3 år på den nordiska marknaden. Obligationslånet kommer att löpa med en rörlig ränta om Stibor 3m + 450 räntepunkter och har slutligt förfall den 6 juli 2020. Obligationslånet har ett rambelopp om 1 000 mkr. I oktober lyftes ytterligare 300 mkr inom ramen. Obligationslånets samtliga villkor är uppfyllda per 31 december 2017. För ytterligare information om obligationslånets villkor se: <https://m2assetmanagement.se/investorrelations/prospekt.html>.

Under året har de kortfristiga placeringarna ökat med 1 569 mkr och per 31 december 2017 uppgår marknadsvärdet till 1 802 mkr, varav innehavet i Castellum, som förvärvats under året, uppgår till 1 419 mkr. Castelluminvesteringens påverkan på årets resultat uppgår till 132 mkr, varav 21 mkr utdelning och 111 mkr värdeökning.

Fastighetsverksamheten

I mars 2017 tecknade M2 avtal om att förvärva tomträtten Stockholm Färöarna 1 i Kista. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 235 mkr. Byggnaden omfattar drygt 22 000 kvm uthyrningsbar yta, huvudsakligen kontor, och ett garage med 511 platser. Tomträtten tillträdde den 7 juli 2017.

Under året har bolagets dotterbolag Suburban Properties förvärvat fastigheten Skyttbrink 29 i Botkyrka. Fastigheten har en areal om cirka 16 000 kvm.

Strategiska placeringar

Våra intressebolag, Corem och Agora, har fortsatt givit oss en stabil löpande direktavkastning, vilken har ökat med 14 procent jämfört med föregående år. Av direktavkastningen utgör 27 mkr (23) utdelning på stamaktier och 7 mkr (7) på preferensaktier.

Sedan andra kvartalet 2017 överskrider bolagets innehav i Klöver och Sagax 10 procent och innehaven betraktas som näringsbettingade. I och med detta har den uppskjutna skatteskulden på skillnaden mellan verkligt och bokfört värde bedömts till noll och lösts upp med en positiv resultat effekt på 250 mkr.

Entreprenad- och projektutvecklingsverksamheten

Från Q2 och framåt var orderingången god inom samtliga segment. Avtal tecknades om ett flertal större entreprenadprojekt fördelade på alla prioriterade marknader. Vid årets slut uppgick orderstocken till drygt fyra miljarder kronor.

I början av april inleddes försäljningen av lägenheterna i det egenutvecklade projektet Las Vega i Haninge. Produktionen startade i början av oktober.

Projektutvecklingsverksamheten har under Q4 fyllt på sin portfölj med nya markanvisningar för bostäder. Inom bostadssegmentet har dessutom två avtal om markförvärv samt ett joint venture-avtal tecknats. Segment Logistik har under kvartalet tecknat avtal om tre nya utvecklingsprojekt med Atea, Plantagen och Bring som hyresgäster.

Två minoritetesägare i Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB, med ett ägarinnehav om 30 procent, sålde sina andelar till koncernbolaget Wästbygg Projektutveckling AB i april 2017.

Vid årsskiftet lämnades ett aktieägartillskott på 80 mkr till Wästbygg i syfte att stärka företaget ytterligare inför kommande åtaganden inom projektutvecklingsverksamheten.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hantering av risker och osäkerhetsfaktorer är ett ständigt pågående arbete inom koncernen och arbete läggs kontinuerligt ned på att minska sårbarheten. Koncernen är primärt utsatt för marknadsrisk i form av värdeförändringar på tillgångar och i efterfrågan på bolagets bostäder och lokaler samt olika finansiella risker som likviditets- och finansieringsrisk, ränterisker och kreditrisker. Koncernens tillgångar värderade till verkligt värde uppgår per 31 december 2017 till 7 835 mkr. Väsentliga risker inom entreprenadverksamheten utgörs av risker kopplade till kalkyler, antaganden, priser och kalkylunderlag samt legala risker och risker inom projektutveckling.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

| Belopp i mkr | 2017 3 mån okt-dec | 2016 3 mån okt-dec | 2017 12 mån jan-dec | 2016 12 mån jan-dec |
|--|--------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter | 56 | 53 | 216 | 200 |
| Intäkter från entreprenad-/tjänsteuppdrag | 938 | 748 | 2 838 | 2 331 |
| Fastighetskostnader | -43 | -33 | -112 | -102 |
| Kostnader produktion entreprenad | -833 | -618 | -2 566 | -2 171 |
| Bruttoresultat | 118 | 150 | 376 | 258 |
| Central administration | -61 | -68 | -200 | -186 |
| Rörelseresultat | 58 | 82 | 177 | 71 |
| Finansiella intäkter | 113 | 3 | 323 | 182 |
| Finansiella kostnader | -33 | -20 | -92 | -72 |
| Resultat efter finansiella poster | 138 | 65 | 408 | 182 |
| Resultatandel intresseföretag | 58 | 88 | 214 | 196 |
| Värdetförändring fastigheter | 33 | 178 | 118 | 186 |
| Resultat före skatt | 229 | 331 | 740 | 563 |
| Skatt | -35 | -42 | 158 | -30 |
| PERIODENS RESULTAT | 194 | 288 | 899 | 534 |
| Resultat hänförligt till | | | | |
| Moderbolagets aktieägare | 186 | 263 | 884 | 518 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 8 | 26 | 15 | 16 |
| Periodens resultat | 194 | 288 | 899 | 534 |
| ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN | | | | |
| Poster som har eller kan omföras till resultaträkningen | | | | |
| Omvärdering av finansiella tillgångar som kan säljas | -100 | -266 | 347 | 133 |
| Inkomstskatt hänförlig till komponenter i övrigt totalresultat | 1 | 59 | 6 | -29 |
| | -98 | -207 | 352 | 104 |
| Summa övrigt totalresultat | -98 | -207 | 352 | 104 |
| Övrigt totalresultat hänförligt till | | | | |
| Moderbolagets aktieägare | -98 | -207 | 352 | 104 |
| PERIODENS TOTALRESULTAT | 96 | 81 | 1 251 | 637 |
| Resultat per aktie, kr | 957 | 809 | 12 510 | 6 374 |

KONCERNENS BALANSRÄKNING

| Belopp i mkr | 2017 31 dec | 2016 31 dec |
|--|----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| Anläggningstillgångar | | |
| Goodwill | 229 | 229 |
| Övriga immateriella anläggningstillgångar | 7 | 6 |
| Förvaltningsfastigheter | 2 998 | 2 515 |
| Maskiner och inventarier | 9 | 11 |
| Andelar i intresseföretag | 1 217 | 1 022 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 3 036 | 2 428 |
| Andra långfristiga tillgångar | 334 | 260 |
| Summa anläggningstillgångar | 7 830 | 6 470 |
| Omsättningstillgångar | | |
| Upparbetat ej fakturerat | 278 | 327 |
| Kundfordringar | 348 | 274 |
| Skattefordran | 19 | 3 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 366 | 253 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 74 | 38 |
| Kortfristiga placeringar | 1 802 | 233 |
| Likvida medel | 399 | 243 |
| Summa omsättningstillgångar | 3 286 | 1 371 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 11 116 | 7 841 |

KONCERNENS BALANSRÄKNING

| Belopp i mkr | 2017 31 dec | 2016 31 dec |
|--|----------------|----------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| Aktiekapital | 10 | 10 |
| Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat | 4 906 | 3 731 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 52 | 52 |
| Summa eget kapital | 4 968 | 3 793 |
| Långfristiga skulder | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 387 | 565 |
| Övriga avsättningar | 18 | 18 |
| Räntebärande långfristiga skulder | 2 571 | 1 450 |
| Övriga långfristiga skulder | 192 | 186 |
| Summa långfristiga skulder | 3 169 | 2 219 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Räntebärande kortfristiga skulder | 1 790 | 602 |
| Leverantörsskulder | 510 | 325 |
| Skatteskulder | 12 | 21 |
| Övriga kortfristiga skulder | 513 | 758 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 154 | 123 |
| Summa kortfristiga skulder | 2 979 | 1 828 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 11 116 | 7 841 |

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

| Belopp i mkr | Aktiekapital | Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat | Innehav utan bestämmande inflytande | Totalt eget kapital |
|--|--------------|---|---|------------------------|
| Ingående eget kapital 1 januari 2016 | 10 | 3 128 | 55 | 3 193 |
| Utdelning | | -25 | | -25 |
| Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande | | 6 | -19 | -13 |
| Årets resultat | | 518 | 16 | 534 |
| Övrigt totalresultat | | 104 | | 104 |
| Utgående eget kapital 31 december 2016 | 10 | 3 731 | 52 | 3 793 |
| Ingående eget kapital 1 januari 2017 | 10 | 3 731 | 52 | 3 793 |
| Utdelning | | -45 | | -45 |
| Övrig justering | | | 12 | 12 |
| Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande | | -16 | -27 | -43 |
| Periodens resultat | | 884 | 15 | 899 |
| Övrigt totalresultat | | 352 | | 352 |
| Utgående eget kapital 31 december 2017 | 10 | 4 906 | 52 | 4 968 |

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

| Belopp i mkr | 2017 12 mån jan-dec | 2016 12 mån jan-dec |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 177 | 71 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Av- och nedskrivningar | 4 | 2 |
| Förändring av avsättningar | 0 | -2 |
| Förlust vid avyttring av maskiner och inventarier | 0 | 1 |
| | 181 | 72 |
| Erhållen ränta | 9 | 11 |
| Betald ränta | -61 | -54 |
| Betald inkomstskatt | -45 | 0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 84 | 29 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Förändring av rörelsefordringar | -163 | -280 |
| Förändring av rörelseskulder | -24 | 475 |
| Förändring av kortfristiga placeringar | -1 449 | 0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -1 552 | 224 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av immateriella tillgångar | -1 | -1 |
| Förvärv av fastigheter | -331 | -231 |
| Investeringar i fastigheter | -13 | -49 |
| Förvärv av maskiner och inventarier | -1 | -6 |
| Förvärv av dotterföretag | -27 | 0 |
| Försäljning av dotterföretag | 0 | -4 |
| Erhållen utdelning | 123 | 86 |
| Förvärv av intresseföretag | -12 | -38 |
| Förvärv av finansiella tillgångar | -310 | -420 |
| Försäljning av finansiella tillgångar | 47 | 14 |
| Ökning av långfristiga fordringar | -74 | -26 |
| Minskning av långfristiga fordringar | 0 | 2 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -599 | -672 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Utbetald utdelning | -8 | -25 |
| Upptagna räntebärande skulder | 2 730 | 707 |
| Amortering av räntebärande skulder | -421 | -185 |
| Upplåning av övriga långfristiga skulder | 7 | 16 |
| Amortering av övriga långfristiga skulder | 0 | -2 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 2 307 | 511 |
| Periodens kassaflöde | 156 | 62 |
| Likvida medel vid periodens början | 243 | 181 |
| Likvida medel vid periodens slut | 399 | 243 |

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

| Belopp i mkr | 2017 3 mån okt-dec | 2016 3 mån okt-dec | 2017 12 mån jan-dec | 2016 12 mån jan-dec |
|---|--------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Intäkter | 1 | 1 | 3 | 2 |
| Fastighetskostnader | -1 | -1 | -2 | -2 |
| Bruttoresultat | 1 | 0 | 1 | 0 |
| Central administration | -4 | -3 | -12 | -7 |
| Rörelseresultat | -3 | -3 | -10 | -7 |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 6 | 7 | 6 | 7 |
| Resultat från andelar i intresseföretag | 4 | 1 | 36 | 27 |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | 0 | -15 | 0 | -15 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | -8 | 6 | 42 | 20 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -37 | 4 | -61 | -42 |
| Resultat efter finansiella poster | -21 | 0 | 12 | -11 |
| Bokslutsdispositioner | 11 | -9 | 11 | -9 |
| Resultat före skatt | -11 | -9 | 23 | -20 |
| Skatt på årets resultat | -1 | 0 | -1 | 0 |
| PERIODENS RESULTAT | -11 | -9 | 22 | -20 |

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

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

| Belopp i mkr | 2017 31 dec | 2016 31 dec |
|--|----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| Anläggningstillgångar | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och mark | 10 | 10 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 10 | 10 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | |
| Andelar i koncernföretag | 871 | 842 |
| Fordringar hos koncernföretag | 636 | 305 |
| Andelar i intresseföretag | 605 | 597 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 54 | 14 |
| Andra långfristiga fordringar | 225 | 220 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 2 391 | 1 978 |
| Summa anläggningstillgångar | 2 402 | 1 988 |
| Omsättningstillgångar | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 142 | 0 |
| Skattefordran | 8 | 0 |
| Övriga fordringar | 55 | 65 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 5 | 4 |
| Summa kortfristiga fordringar | 210 | 68 |
| Övriga kortfristiga placeringar | 1 570 | 24 |
| Summa kortfristiga placeringar | 1 570 | 24 |
| Kassa och bank | 127 | 30 |
| Summa omsättningstillgångar | 1 908 | 122 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 4 309 | 2 110 |

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

| Belopp i mkr | 2017 31 dec | 2016 31 dec |
|--|----------------|----------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| Bundet eget kapital | | |
| Aktiekapital | 10 | 10 |
| Uppskrivningsfond | 41 | 41 |
| Reservfond | 2 | 2 |
| Summa bundet eget kapital | 53 | 53 |
| Fritt eget kapital | | |
| Balanserat resultat | 1 072 | 1 137 |
| Periodens resultat | 23 | -20 |
| Summa fritt eget kapital | 1 095 | 1 117 |
| Summa eget kapital | 1 147 | 1 169 |
| Obeskattade reserver | 13 | 13 |
| Avsättningar | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 13 | 13 |
| Summa avsättningar | 13 | 13 |
| Långfristiga skulder | | |
| Skulder till kreditinstitut | 641 | 176 |
| Skulder till koncernföretag | 377 | 377 |
| Skulder till intresseföretag | 2 | 4 |
| Övriga långfristiga skulder | 1 068 | 168 |
| Summa långfristiga skulder | 2 087 | 725 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Skulder till kreditinstitut | 983 | 60 |
| Leverantörsskulder | 2 | 0 |
| Skulder till koncernföretag | 0 | 106 |
| Skatteskulder | 0 | 8 |
| Övriga kortfristiga skulder | 54 | 15 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 2 |
| Summa kortfristiga skulder | 1 050 | 190 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 4 309 | 2 110 |

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Delårsrapporten för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen. Från räkenskapsåret 2015 tillämpas IFRS. De redovisningsprinciper som tillämpas i delårsrapporten beskrivs i not 1 i årsredovisningen för 2016. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder ska tillämpas från 2018 och ersätter existerande intäktsredovisningsstandarder.

Bolaget gör bedömningen att såväl redovisningen av entreprenadverksamheten som projektutvecklingsverksamheten fortsatt kan ske med tillämpning av successiv vinstavräkning, det vill säga att intäkten redovisas successivt över tiden i takt med att koncernen fullgör sin prestation. Entreprenad utförs på mark som kontrolleras av kunden.

När det gäller utvecklingsprojekten är avtalen med förvärvarna sådana att Wästbygg är kontraktuellt bunden att leverera en specifik byggnad, avtalen är prissatta som en helhet samt innebär en rätt för Wästbygg till betalning under projektets gång. Bedömningen är att detta skall betraktas som ett prestationsåtagande och att intäkten skall redovisas över tid i takt med att projektet fortskrider.

Standarden kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. Ersättningar för de åtaganden som M2 ikläder sig i hyresavtalen är en integrerad del av hyran och i de fastigheter M2 äger och förvaltar kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförande.

Sammantaget bedöms IFRS 15 inte innebära någon förändring av koncernens nuvarande intäktsredovisningsprinciper.

IFRS 9 Finansiella instrument ska tillämpas från 2018 och ersätter IAS 39. Förändringen bedöms inte få någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

Beträffande standarder som ännu ej fastställts av EU analyserar koncernen vilken påverkan IFRS 16 Leases kan komma få på de finansiella rapporterna.

NOT 2 TVISTER

Wästbygg befinner sig i ett skiljeförfarande med en tidigare uppdragsgivare. Den ekonomiska risken för detta bedöms löpande vid varje rapporteringstillfälle. Avsättningar har gjorts som vi bedömer ska täcka eventuella kostnader som tvisten kan medföra.

NOT 3 NÄRSTÅENDE

Moderbolaget har närståendetransaktioner med sina direkta och indirekta innehav av dotterföretag. M2 Asset Management ABs (publ) enda ägare är Rutger Arnhult som tillika är ägare till Arnia Holdingkoncernen AB (Arnia) samt styrelseledamot i Corem och styrelseledamot och vd i Klövern i vilka bolag koncernen samt Rutger Arnhult, via Arnia, har betydande aktieinnehav. Corem och Klövern ingår i gruppen av närstående företag men är inte koncernföretag sammanhängande med M2.

Koncernen har fordringar och skulder gentemot Arnia vilka ingår i koncernens finansiella rapporter. Koncernen har under året tillhandahållit entreprenadtjänster till Corem och Klövern och har under året förhyrt lokaler från Klövern. Koncernen har även under året tillhandahållit administrativa tjänster till Arnia.

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER (FORTS.)

NOT 4 SEGMENTSREDOVISNING

| Belopp i mkr | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 |
|------------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| | 3 mån okt-dec | 3 mån okt-dec | 12 mån jan-dec | 12 mån jan-dec |
| Intäkter | | | | |
| Fastighetsrörelsen | 56 | 53 | 216 | 200 |
| Entreprenadrörelsen | 938 | 748 | 2 838 | 2 331 |
| Summa | 994 | 802 | 3 054 | 2 531 |
| Rörelseresultat | | | | |
| Fastighetsrörelsen | -2 | -4 | 74 | 54 |
| Entreprenadrörelsen | 59 | 85 | 103 | 17 |
| Summa | 58 | 82 | 177 | 71 |

Koncernens övriga verksamheter följs inte upp på denna nivå.

För information om strategiska placeringar och övriga verksamheter, se sidorna 3 och 6.

| Belopp i mkr | 2017 | 2016 |
|-------------------------|---------------|--------------|
| | 31 dec | 31 dec |
| Tillgångar | | |
| Fastighetsrörelsen | 2 998 | 2 515 |
| Entreprenadrörelsen | 1 454 | 1 140 |
| Strategiska placeringar | 4 253 | 3 449 |
| Övrigt/ofördelat | 2 411 | 737 |
| Summa | 11 116 | 7 841 |



REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER (FORTS.)

NOT 5 KONCERNENS NYCKELTAL

| | 2017 12 mån jan-dec | 2016 12 mån jan-dec | 2015 12 mån jan-dec |
|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter (mkr) | 216 | 200 | 160 |
| Intäkter från entreprenad-/tjänsteuppdrag (mkr) | 2 838 | 2 331 | 1 873 |
| Rörelseresultat (mkr) | 177 | 71 | 179 |
| Resultat efter finansiella poster (mkr) | 408 | 182 | 239 |
| Resultat före skatt (mkr) | 740 | 563 | 521 |
| Årets totalresultat (mkr) | 1 251 | 637 | 798 |
| Eget kapital (mkr) | 4 968 | 3 793 | 3 193 |
| Balansomslutning (mkr) | 11 116 | 7 841 | 6 174 |
| Räntetäckningsgrad (ggr) | 4,2 | 3,2 | 4,2 |
| Belåningsgrad (%) | negativ | negativ | negativ |
| Belåningsgrad fastigheter (%) | 43,2 | 51,3 | 56,7 |
| Soliditet (%) | 44,7 | 48,4 | 51,7 |
| Justerad soliditet (%) | 46,9 | 50,9 | 54,3 |
| Avkastning på eget kapital (%) | 55,6 | 18,8 | 33,0 |
| Avkastning på totalt kapital (%) | 8,8 | 9,1 | 11,0 |

Definitioner nyckeltal

Räntetäckningsgrad

Koncernens resultat efter finansiella intäkter och kostnader exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder efter avdrag på noterade aktieinnehav samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Justerad soliditet (%)

Eget kapital justerat för värdet på derivat inklusive uppskjuten skatt samt uppskjuten skatteskuld överstigande 5 procent av skillnaden mellan skattemässigt värde och verkligt värde på fastigheterna i relation till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

Årets förändring av eget kapital i procent av eget kapital vid periodens ingång.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före skatt, exklusive finansiella kostnader, i procent av genomsnittlig balansomslutning under perioden.

Bolagets årsredovisning kommer att finnas tillgänglig för allmänheten på www.m2assetmanagement.se under vecka 18, 2018.

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Stockholm den 26 februari 2018

Rutger Arnhult
Ordförande

Patrik Essehorn
Styrelseledamot

Patrik Tillman
Styrelseledamot

Mia Arnhult
Verkställande direktör

Per Mononen
Styrelseledamot

KONTAKTPERSONER:

Mia Arnhult, VD. e-post: mia.arnhult@m2gruppen.se

Henrik Zetterström, Ekonomichef. e-post: henrik.zetterstrom@m2gruppen.se

Denna information är sådan information som M2 är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 26 februari 2018 kl. 08:00.

M2 | asset management

Adress: Bredgränd 4, 111 30 Stockholm

Tel: 010-706 00 00

www.m2assetmanagement.se