

M2 | asset management

Delårsrapport

1 januari – 30 juni 2018

för M2 Asset Management AB (publ)
556559-3349

DELÅRSRAPPORT FÖR M2 ASSET MANAGEMENT AB (PUBL)

DELÅRET JANUARI - JUNI 2018

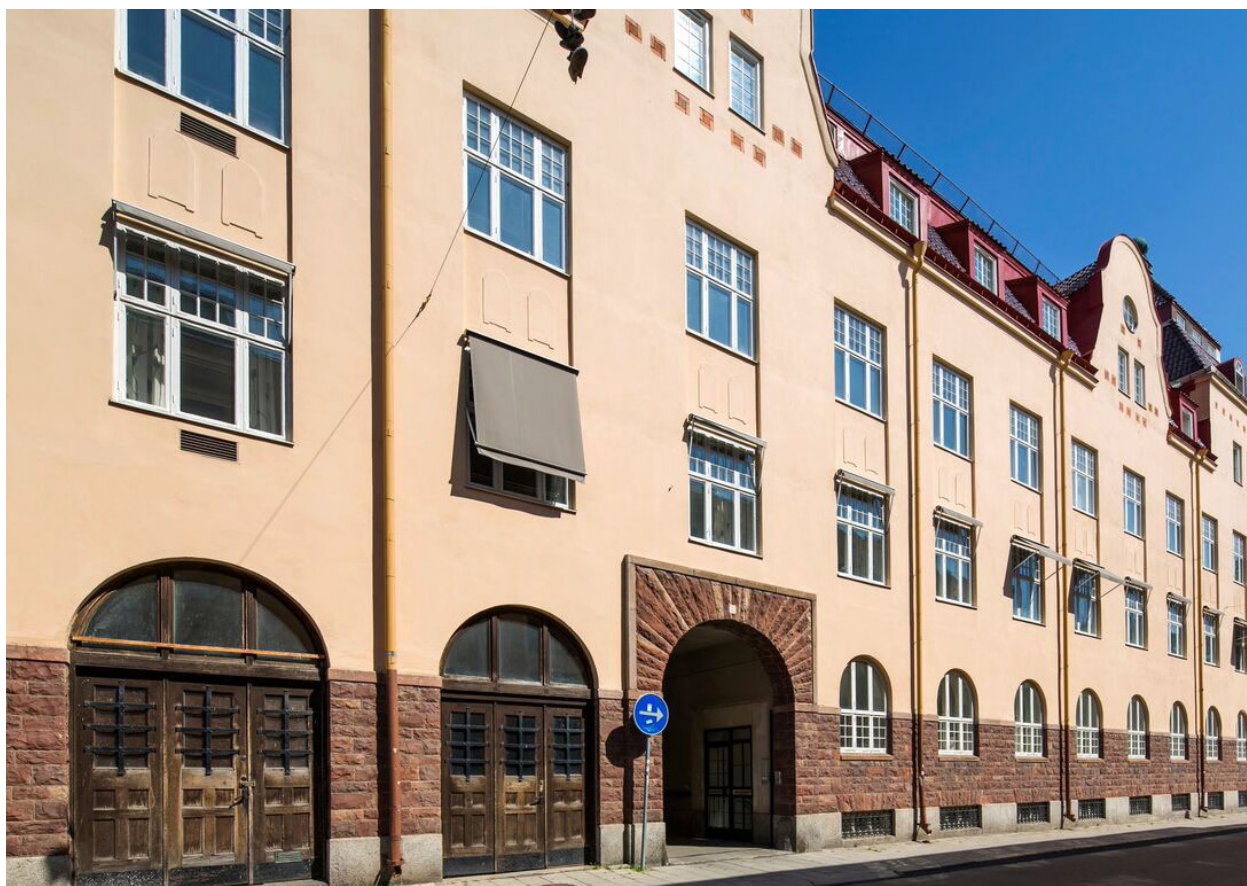
- Hyresintäkterna uppgick till 110 mkr (106), en ökning med 4 %.
- Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag uppgick till 1 683 mkr (1 256), en ökning med 34 %.
- Periodens rörelseresultat uppgick till 103 mkr (75), en ökning med 37 %.
- Periodens resultat uppgick till 807 mkr (524), en ökning med 54 %.
- Periodens totalresultat uppgick till 472 mkr (732), en minskning med 36 %.

HÄNDELSE R UNDER PERIODEN

- I juni avyttrades och frånträdde fastigheterna Dahlberg 3 och 4, Monsunen 1, Stora Vörta 1:62 och 1:63 samt Mo 1:95 i Karlskrona. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till ca 8 000 kvm, varav 83 % utgjordes av bostäder. I och med avyttringen lämnar M2 Karlskrona.

HÄNDELSE R EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Inga väsentliga händelser har ägt rum efter periodens utgång.



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 404 fastigheter med ett marknadsvärde på 46 625 mkr per 30 juni 2018 och en stark närvaro i Stockholm och andra växande regioner i Sverige. Under 2018 har bolaget även gjort förvärv i Köpenhamn och New York. 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 176 fastigheter med ett marknadsvärde på 12 301 mkr per 30 juni 2018.

Agora är ett noterat svenskt bolag som fokuserar exklusivt på handelsfastigheter. Bolagets fastighetsbestånd består av 21 fastigheter till ett totalt marknadsvärde på 4 263 mkr per 30 juni 2018.

Sagax är ett fastighetsbolag som fokuserar på kommersiella fastigheter, inom framförallt lager- och lättindustrisegmenten. Sagax har ett fastighetsbestånd på 498 fastigheter runtom i Europa med ett marknadsvärde på 27 008 mkr per 30 juni 2018.

Direktägda fastigheter

Utöver fastighetsinvesteringarna har M2 ett direkt ägande i fastigheter under varumärket M2 Gruppen. M2s fastighetsbestånd utgjordes av 55 fastigheter per 30 juni 2018, huvudsakligen bostäder och handels- och kontorsfastigheter, med ett marknadsvärde på 2 969 mkr. M2 Gruppen verkar framförallt i Stockholm, Gävle, Södertälje och Enköping. Huvudkontoret ligger i Stockholm.

Entreprenad och projektutveckling

Dotterbolaget Wästbygg Gruppen AB är verksamt inom entreprenad och projektutveckling. Wästbygg bedriver entreprenad- och projektutvecklingsverksamhet inom segmenten bostäder, kommersiella fastigheter och logistikanläggningar. För perioden 1 januari till 30 juni 2018 uppgick bolagets nettointäkter till 1 683 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. Odd Mollys kläder säljs i drygt 40 länder.

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

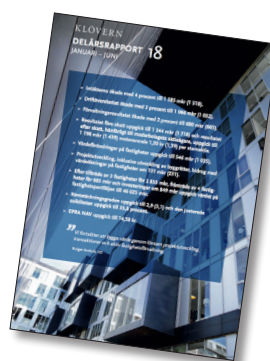
Utöver strategiska investeringar bedriver M2 aktiehandel och investerar huvudsakligen i svenska noterade värdepapper.

STRATEGISKA FASTIGHETSINVESTERINGAR

1 JANUARI – 30 JUNI 2018

KLÖVERN

- Hyresintäkterna ökade med 4 % till 1 585 mkr (1 518).
- Driftöverskottet ökade med 3 % till 1 066 mkr (1 032).
- Förvaltningsresultatet ökade med 2 % till 680 mkr (665).
- Resultatet efter skatt minskade med 17 % till 1 198 mkr (1 439).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 46 625 mkr.



KLÖVERN

COREM

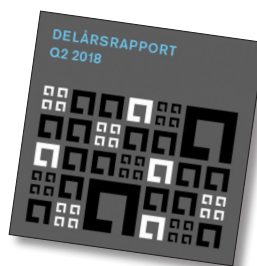
- Hyresintäkterna ökade med 4 % till 471 mkr (454).
- Driftöverskottet ökade med 1 % till 359 mkr (355).
- Förvaltningsresultatet minskade med 3 % till 185 mkr (190).
- Resultatet efter skatt ökade med 28 % till 475 mkr (465).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 12 301 mkr.



corem | property group

AGORA

- Hyresintäkterna minskade med 6 % till 188 mkr (199).
- Driftöverskottet minskade med 8 % till 90 mkr (98).
- Förvaltningsresultatet minskade med 21 % till 27 mkr (34).
- Resultatet efter skatt minskade med 79 % till 7 mkr (34).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 4 263 mkr.



agora
A GROUP OF RETAIL ASSETS

SAGAX

- Hyresintäkterna ökade med 20 % till 1 088 mkr (904).
- Driftöverskottet ökade med 21 % till 904 mkr (748).
- Förvaltningsresultatet ökade med 24 % till 806 mkr (651).
- Resultatet efter skatt ökade med 16 % till 1 666 mkr (1 441).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 27 008 mkr.



AB | SAGAX

DIREKTÄGDA FASTIGHETER

1 JANUARI – 30 JUNI 2018

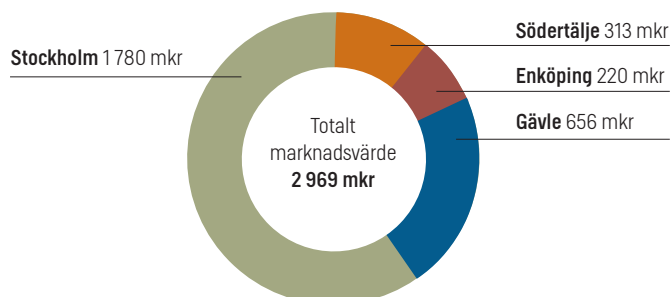


M2 GRUPPEN

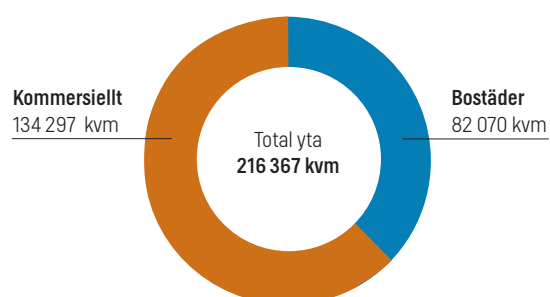
- Hyresintäkterna ökade med 4 % till 110 mkr (106).
- Driftöverskottet minskade med 8 % till 56 mkr (61).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 2 969 mkr.

m2gruppen

Marknadsvärde per ort



Kvadratmeter per typ av yta



ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING

1 JANUARI – 30 JUNI 2018

WÄSTBYGG

Intäkterna ökade med 34 % till 1 683 mkr (1 256).

- Rörelseresultatet ökade med 177 % till 61 mkr (22).
- Resultatet efter skatt ökade med 139 % till 55 mkr (23).
- Orderingsgången för perioden minskade med 43 % till 1 164 mkr (2 059).



WÄSTBYGG

VERKSAMHETER UTANFÖR FASTIGHETSSEKTORN

1 JANUARI – 30 JUNI 2018

ODD MOLLY

- Nettoomsättningen minskade med 7 % till 76 mkr (82).
- Bruttomarginalen uppgick till 58 % (58).
- Rörelseresultatet uppgick till -12 mkr (-8).
- Resultatet efter skatt uppgick till -10 mkr (-7).



FOOTWAY

- Nettoomsättningen ökade med 36 % till 309 mkr (228).
- Bruttomarginalen minskade till 41 % (42).
- Rörelseresultatet minskade till -3 mkr (4).
- Resultatet efter skatt minskade till -3 mkr (3).



DEVYSER (HELÅRET 2017)

- Nettoomsättningen ökade med 35 % till 35 mkr (26).
- Bruttomarginalen minskade till 76 % (81).
- Rörelseresultatet uppgick till 3 mkr (3).
- Resultatet efter skatt uppgick till 2 mkr (3).

DEVYSER
RESULTS FOR LIFE

M2 CAPITAL

- Rörelseresultatet uppgick till -139 mkr (68).
- Omsättningshastigheten uppgick till 341,0 ggr (45,5).
- Totalt antal innehav 22 stycken.
- Inget innehav översteg 41 mkr.

M2 | capital management

KOMMENTARER OM DELÅRSPERIODEN I KORTHET

VERKSAMHETEN UNDER JANUARI - JUNI 2018

Periodens resultat uppgick till 807 mkr (524) och periodens totalresultat uppgick till 472 mkr (732). Under perioden uppgick realiserade värdeförändringar på fastigheter till 45 mkr (58) och realiserade värdeförändringar på andra långfristiga värdepappersinnehav och kortfristiga placeringar tillsammans till 255 mkr (202).

Fastighetsverksamheten

Koncernens hyresintäkter för året uppgick till 110 mkr (106) och består av hyror för bostäder och lokaler inklusive tillägg för fastighetsskatt (i den mån det är aktuellt) och tillägg för taxebundna avgifter samt eventuella engångsersättningar. Driftöverskottet från fastighetsverksamheten uppgick till 56 mkr (61).

Strategiska placeringar

Våra strategiska placeringar, Klöver, Corem, Agora och Sagax har fortsatt givit oss en stabil löpande direktavkastning om 66 mkr (30). Av direktavkastningen utgör 58 mkr (27) utdelning på stamaktier och 8 mkr (3) på preferensaktier. På årsstämman i Klöver 2017 beslutades att utdelning på stamaktier skulle fördelas på fyra utbetalningar.

Under första kvartalet 2018 ökade M2 sin direkta och indirekta ägarandel i Klöver AB (publ), vilket tillsammans med det faktum att koncernens ägare är verksam som styrelseledamot och VD i Klöver AB (publ) medfört att M2 från och med första kvartalet 2018 redovisar aktieinnehavet som ett intresseföretag.

Omklassificeringen till intresseföretag har inneburit att den ackumulerade värdeökningen om 506 mkr per 2017-12-31 återförts över Övrigt totalresultat, samtidigt som justeringen till verkligt värde ökat Finansiella intäkter med samma belopp.

Entreprenad- och projektutvecklingsverksamheten

Intäkterna från entreprenad-/tjänsteuppdrag uppgick till 1 683 mkr (1 256). Rörelseresultatet uppgick till 61 mkr (22). Resultat efter skatt uppgick till 55 mkr (23), och rörelsemarginalen var 3,6 procent (1,8).

Övriga verksamheter

Under perioden har de kortfristiga placeringarna ökat med 108 mkr och per 30 juni 2018 uppgår marknadsvärdet till 1 910 mkr, varav innehavet i Castellum uppgår till 1 745 mkr. Castelluminvesteringens påverkan på årets resultat uppgår till 108 mkr, varav 30 mkr utdelning och 78 mkr värdeförändring.

Under perioden redovisade M2 Capitals aktiehandel ett resultat på -120 mkr (74).

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hantering av risker och osäkerhetsfaktorer är ett ständigt pågående arbete inom koncernen och arbete läggs kontinuerligt ned på att minska sårbarheten. Koncernen är primärt utsatt för marknadsrisker i form av värdeförändringar på tillgångar och i efterfrågan på bolagets bostäder och lokaler samt olika finansiella risker som likviditets- och finansieringsrisk, ränterisker och kreditrisker. Koncernens tillgångar värderade till verkligt värde uppgår per 30 juni 2018 till 6 725 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	2018 3 mån apr-jun	2017 3 mån apr-jun	2018 6 mån jan-jun	2017 6 mån jan-jun	2017 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån jul-jun
Hysesintäkter	54	54	110	106	216	220
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag	893	669	1 683	1 256	2 838	3 265
Fastighetskostnader	-25	-17	-54	-45	-112	-121
Kostnader produktion entreprenad	-807	-590	-1 534	-1 152	-2 566	-2 948
Bruttoresultat	115	116	205	166	376	415
Central administration	-53	-52	-102	-91	-200	-211
Rörelseresultat	62	64	103	75	177	204
Finansiella intäkter	236	53	661	113	323	871
Finansiella kostnader	-60	-15	-223	-29	-92	-286
Resultat efter finansiella poster	238	102	541	159	408	789
Resultatandel intresseföretag	74	42	231	92	214	353
Värdeförändring fastigheter	0	16	56	58	118	116
Resultat före skatt	312	160	828	310	740	1 259
Skatt	-8	253	-21	214	158	-77
PERIODENS RESULTAT	304	413	807	524	899	1 182
Resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	299	409	799	520	884	1 163
Innehav utan bestämmande inflytande	5	5	8	3	15	20
Periodens resultat	304	413	807	524	899	1 182
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN						
Poster som har eller kan omföras till resultaträkningen						
Omvärdering av finansiella tillgångar som kan säljas	166	234	-337	206	347	-196
Inkomstskatt hänförlig till komponenter i övrigt totalresultat	0	-4	1	2	6	5
	167	230	-335	208	352	-191
Summa övrigt totalresultat	167	230	-335	208	352	-191
Övrigt totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	167	230	-335	208	352	-191
PERIODENS TOTALRESULTAT	471	643	472	732	1 251	991
Resultat per aktie, kr	4 706	6 431	4 717	7 317	12 510	9 910

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2018 30 jun	2017 30 jun	2017 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	229	229	229
Övriga immateriella anläggningstillgångar	7	6	7
Förvaltningsfastigheter	2 969	2 697	2 998
Maskiner och inventarier	10	10	9
Andelar i intresseföretag	2 838	1 091	1 217
Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 846	2 845	3 036
Andra långfristiga tillgångar	326	326	334
Summa anläggningstillgångar	8 225	7 205	7 830
Omsättningstillgångar			
Upparbetat ej fakturerat	325	203	278
Kundfordringar	472	317	348
Skattefordran	20	35	19
Övriga kortfristiga fordringar	402	227	366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42	48	74
Kortfristiga placeringar	1 910	108	1 802
Likvida medel	355	61	399
Summa omsättningstillgångar	3 526	999	3 286
SUMMA TILLGÅNGAR	11 751	8 204	11 116

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2018 30 jun	2017 30 jun	2017 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	10	10	10
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	5 319	4 398	4 906
Innehav utan bestämmande inflytande	48	29	52
Summa eget kapital	5 378	4 437	4 968
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	406	363	387
Övriga avsättningar	18	14	18
Räntebärande långfristiga skulder	2 671	1 466	2 571
Övriga långfristiga skulder	192	186	193
Summa långfristiga skulder	3 287	2 028	3 169
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	1 870	793	1 790
Leverantörsskulder	361	284	510
Skatteskulder	-18	24	12
Övriga kortfristiga skulder	711	586	513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	163	52	154
Summa kortfristiga skulder	3 087	1 739	2 979
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 751	8 204	11 116

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 2017	10	3 731	52	3 793
Utdelning		-45		-45
Övrig justering			12	12
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande		-16	-27	-43
Årets resultat		884	15	899
Övrigt totalresultat		352		352
Utgående eget kapital 31 december 2017	10	4 906	52	4 968
Ingående eget kapital 1 januari 2018	10	4 906	52	4 968
Utdelning		-50		-50
Övrig justering			-12	-12
Periodens resultat		799	8	807
Övrigt totalresultat		-335		-335
Utgående eget kapital 30 juni 2018	10	5 319	48	5 378

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	2018 6 mån jan-jun	2017 6 mån jan-jun	2017 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån jul-jun
Löpande verksamheten				
Rörelseresultat	103	75	177	204
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Av- och nedskrivningar	2	2	4	4
Förändring av avsättningar	0	-4	0	4
	105	73	181	212
Erhållen ränta	2	4	9	6
Betald ränta	-43	-27	-61	-77
Betald inkomstskatt	-23	26	-45	-94
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	41	77	84	47
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring av rörelsefordringar	-212	65	-154	-432
Förändring av rörelseskulder	59	-278	-24	313
Förändring av kortfristiga placeringar	-164	125	-1 449	-1 737
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-277	-11	-1 543	-1 809
Investeringsverksamheten				
Förvärv av immateriella tillgångar	0	0	-1	-1
Förvärv av fastigheter	0	-117	-331	-214
Investeringar i fastigheter	-20	-60	-13	27
Försäljning av fastigheter	49	0	0	49
Förvärv av maskiner och inventarier	-2	-1	-1	-3
Förvärv av dotterföretag	-17	-35	-6	12
Erhållen utdelning	136	122	123	138
Förvärv av intresseföretag	0	-8	-12	-4
Förvärv av finansiella tillgångar	-91	-257	-310	-144
Försäljning av finansiella tillgångar	0	45	47	3
Förändring av långfristiga fordringar	8	-66	-74	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	63	-377	-578	-138
Finansieringsverksamheten				
Utbetald utdelning	0	0	-8	-8
Förvärv av andelar i dotterföretag från innehav utan bestämmande inflytande	-10	0	-30	-39
Upptagna räntebärande skulder	231	221	2 730	2 740
Amortering av räntebärande skulder	-51	-15	-422	-458
Upplåning av övriga långfristiga skulder	-1	0	7	6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	169	206	2 277	2 240
Periodens kassaflöde	-45	-182	156	294
Likvida medel vid periodens början	399	243	243	61
Likvida medel vid periodens slut	355	61	399	355

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2018 3 mån apr-jun	2017 3 mån apr-jun	2018 6 mån jan-jun	2017 6 mån jan-jun	2017 12 mån jan-dec
Intäkter	1	1	1	1	3
Fastighetskostnader	-1	0	-1	-1	-2
Bruttoresultat	0	0	0	0	1
Central administration	-3	-3	-6	-5	-11
Rörelseresultat	-3	-3	-6	-5	-10
Resultat från andelar i koncernföretag	36	0	36	0	86
Resultat från andelar i intresseföretag	36	29	37	30	36
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	5	55	8	42
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-3	-34	-4	-61
Resultat efter finansiella poster	74	28	88	28	92
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	11
Resultat före skatt	74	28	88	28	104
Skatt på årets resultat	0	0	0	0	-1
PERIODENS RESULTAT	74	28	88	28	103

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	2018 30 jun	2017 30 jun	2017 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	10	10
Summa materiella anläggningstillgångar	11	10	10
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	649	842	871
Fordringar hos koncernföretag	636	388	636
Andelar i intresseföretag	605	605	605
Andra långfristiga värdepappersinnehav	79	33	54
Andra långfristiga fordringar	225	220	225
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 194	2 087	2 391
Summa anläggningstillgångar	2 205	2 097	2 402
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	326	0	222
Skattefordran	13	4	8
Övriga fordringar	57	0	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	6	5
Summa kortfristiga fordringar	405	10	290
Övriga kortfristiga placeringar	1 551	0	1 570
Summa kortfristiga placeringar	1 551	0	1 570
Kassa och bank	101	4	127
Summa omsättningstillgångar	2 057	14	1 988
SUMMA TILLGÅNGAR	4 262	2 111	4 389

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2018 30 jun	2017 30 jun	2017 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	10	10	10
Uppskrivningsfond	41	41	41
Reservfond	2	2	2
Summa bundet eget kapital	53	53	53
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 125	1 072	1 072
Periodens resultat	88	28	103
Summa fritt eget kapital	1 213	1 100	1 175
Summa eget kapital	1 266	1 153	1 227
Obeskattade reserver	13	13	13
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	13	13	13
Summa avsättningar	13	13	13
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	639	176	641
Skulder till koncernföretag	272	377	377
Skulder till intresseföretag	2	4	2
Övriga långfristiga skulder	1 068	168	1 068
Summa långfristiga skulder	1 981	724	2 087
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	788	8	899
Leverantörsskulder	1	1	2
Skulder till koncernföretag	0	75	0
Övriga kortfristiga skulder	188	122	138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	4	11
Summa kortfristiga skulder	990	209	1 050
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 262	2 111	4 389

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Aktiekapital	Uppskrivn.- fond	Reservfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2017	10	41	2	1 117	1 169
Utdelning				-45	-45
Årets resultat				103	103
Utgående eget kapital 31 december 2017	10	41	2	1 175	1 227
Ingående eget kapital 1 januari 2018	10	41	2	1 175	1 227
Utdelning				-50	-50
Periodens resultat				88	88
Utgående eget kapital 30 juni 2018	10	41	2	1 213	1 266



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 2017. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

IFRS 9 Finansiella instrument innebär omfattande förändringar i IAS 39:s vägledning för klassificering och värdering av finansiella tillgångar samt inför en ny ”förväntad kreditförlust” modell för nedskrivning av finansiella tillgångar. IFRS 9 ger också nya riktlinjer för tillämpningen av säkringsredovisning.

IFRS 9 tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2018. Införandet av den nya standarden har inte haft någon väsentlig effekt på de finansiella rapporterna och har inte påverkat ingångsbalanserna för 2018.

IFRS 15 Intäkter från avtal och kunder medför nya krav på redovisning av intäkter och ersätter IAS 18 Intäkter, IAS 11 Entreprenadavtal och flera intäktsrelaterade tolkningar. Rekommendationen behandlar intäktsredovisning och upplysningskrav där syftet med upplysningarna är att läsaren ska förstå omständigheter, belopp, tidpunkter och eventuella osäkerheter som är förknippade med de redovisade intäkterna. Intäkter redovisas när kunden fått kontroll över en vara eller en tjänst och därmed kan styra och använda samt erhålla fördelar från varan eller tjänsten. Standarden ska tillämpas från och med 1 januari 2018.

Koncernen 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.

Införandet av IFRS 15 har inte haft någon väsentlig effekt på de finansiella rapporterna och har inte påverkat ingångsbalanserna för 2018.

IFRS 16 Leasingavtal ersätter IAS 17 och tre tillhörande tolkningar. Det är resultatet av IASB:s långvariga projekt för att se över leasingredovisningen. Leasingavtal kommer att redovisas i balansräkningen som tillgång i form av en nyttjanderätt och som leasingskuld. IFRS 16 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2019 eller senare och koncernen analyserar vilken påverkan IFRS 16 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 Holding 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. Därutöver köper M2 löpande juridiska tjänster från MAQS Stockholm Advokatbyrå AB i vilken styrelsens ledamot Patrik Essehorn är delägare.

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER (FORTS.)

NOT 4 SEGMENTSREDOVISNING

Koncernens verksamhet är indelad i fyra områden:

- Fastighetsrörelsen, dvs direktägda fastigheter
- Entreprenadrörelsen
- Strategiska placeringar
- Övriga verksamheter

Endast två av dessa verksamheter ses som formella segment vilka följs upp på nivån rörelseresultat och som redovisas nedan.

Segmentsrapporteringen upprättas för koncernens rörelsesegment och är baserad på högste verkställande beslutsfattarens uppföljning av verksamheten. Segmenten redovisas enligt IFRS. Koncernens interna rapporteringssystem är uppbyggt utifrån uppföljning av de resultat, kassaflöden och avkastning som koncernens verksamhet genererar. Denna uppföljning genererar högste verkställande beslutsfattarens beslut om bästa möjliga resursfördelning.

Koncernen	2018 6 mån jan-jun	2017 6 mån jan-jun	2017 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån jul-jun
Intäkter				
Fastighetsrörelsen	110	106	216	220
Entreprenadrörelsen	1 683	1 256	2 838	3 264
Summa	1 793	1 362	3 054	3 484
Rörelseresultat				
Fastighetsrörelsen	42	53	74	145
Entreprenadrörelsen	61	22	103	59
Summa	103	75	177	204

Koncernens övriga verksamheter följs inte upp på denna nivå.

Ingen kund svarar för mer än 10 procent av omsättningen (innevarande eller föregående år).

Koncernen	2018 30 jun	2017 30 jun	2017 31 dec
Tillgångar			
Fastighetsrörelsen	2 969	2 697	2 998
Entreprenadrörelsen	1 466	1 354	1 454
Strategiska placeringar	4 685	3 936	4 253
Övrigt/ofördelat	2 632	216	2 411
Summa	11 751	8 204	11 116

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER (FORTS.)

NOT 5 KONCERNENS NYCKELTAL

	2018 6 mån jan-jun	2017 6 mån jan-jun	2017 12 mån jan-dec	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec
Hysesintäkter (mkr)	110	106	216	200	160
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag (mkr)	1 683	1 256	2 838	2 331	1 873
Rörelseresultat (mkr)	103	75	177	71	179
Resultat efter finansiella poster (mkr)	541	159	408	182	239
Resultat före skatt (mkr)	828	310	740	563	521
Årets totalresultat (mkr)	472	732	1 251	637	798
Eget kapital (mkr)	5 378	4 437	4 968	3 793	3 193
Balansomslutning (mkr)	11 751	8 204	11 116	7 841	6 174
Räntetäckningsgrad (ggr)	4,1	3,7	4,2	3,2	4,2
Belåningsgrad (%)	negativ	negativ	negativ	negativ	negativ
Belåningsgrad fastigheter (%)	42,2	48,8	43,2	51,3	56,7
Soliditet (%)	45,8	54,1	44,7	48,4	51,7
Justerad soliditet (%)	47,9	57,0	46,9	50,9	54,3
Avkastning på eget kapital (%)	8,2	17,0	31,0	18,8	33,0
Avkastning på totalt kapital (%)	9,2	4,2	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.

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

Stockholm den 31 augusti 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 31 augusti 2018 kl. 08:00.

M2 | asset management

Adress: Bredgränd 4, 111 30 Stockholm

Tel: 010-706 00 00

www.m2assetmanagement.se