

M2 | asset management

Delårsrapport

1 januari – 30 september 2018

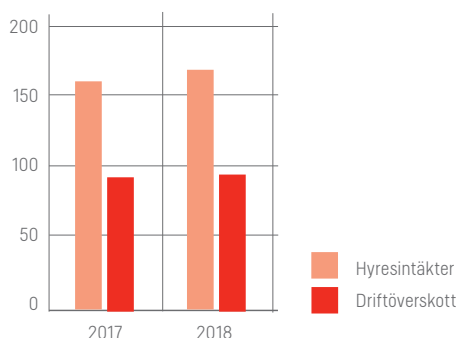
för M2 Asset Management AB (publ)
556559-3349

DELÅRSRAPPORT FÖR M2 ASSET MANAGEMENT AB (PUBL)

JANUARI - SEPTEMBER 2018

- Hyresintäkterna uppgick till 170 mkr (160), en ökning med 6 %.
- Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag uppgick till 2 501 mkr (1 901), en ökning med 32 %.
- Periodens rörelseresultat uppgick till 158 mkr (119), en ökning med 33 %.
- Periodens resultat före skatt uppgick till 1 019 mkr (957), en ökning med 6 %.
- Periodens resultat uppgick till 970 mkr (1 155), en minskning med 16 %.
- Räntetäckningsgraden uppgick till 5,0.
- Justerad soliditet uppgick till 52,1 %.
- Avkastningen på eget kapital uppgick till 18,3 %.

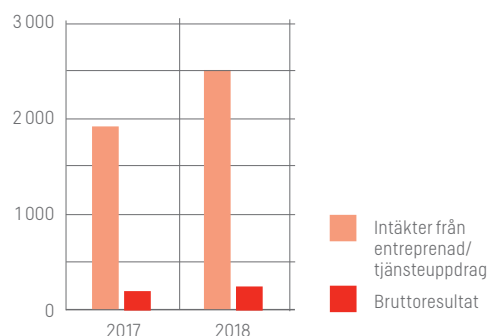
Hyresintäkter och Driftöverskott jan-sep (mkr)



JULI - SEPTEMBER 2018

- Hyresintäkterna uppgick till 60 mkr (54), en ökning med 11 %.
- Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag uppgick till 818 mkr (645), en ökning med 27 %.
- Periodens rörelseresultat uppgick till 56 mkr (44), en ökning med 27 %.
- Periodens resultat före skatt uppgick till 527 mkr (441), en ökning med 20 %.
- Periodens resultat uppgick till 498 mkr (424), en ökning med 17 %.

Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag och Bruttoresultat jan-sep (mkr)



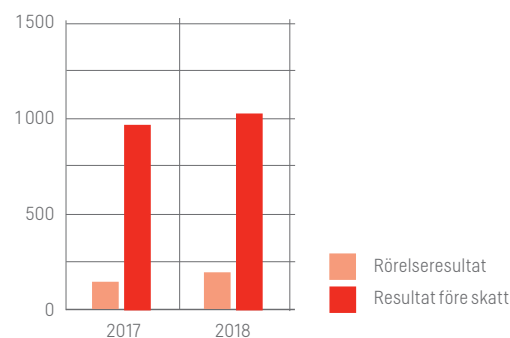
HÄNDELSE UNDER PERIODEN

- I juni avyttrades och frånträdades 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 lämnade M2 Karlskrona.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Den 4 oktober lämnade Klöver ett kontant offentligt uppköps-erbjudande till aktieägarna i Agora. Per den 30 september uppgick M2s innehav i Agora till 2 344 531 stamaktier av serie A, 4 721 552 stamaktier av serie B och 86 130 preferensaktier motsvarande totalt 23,0 % av totalt antal utestående aktier.
- På extra bolagsstämma 2018-11-25 valdes Johan Sjö till styrelseledamot.

Rörelseresultat och Resultat före skatt jan-sep (mkr)



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 403 fastigheter med ett marknadsvärde på 47 378 mkr per 30 september 2018 och en stark närvaro i Stockholm och andra växande regioner i Sverige. Under 2018 har bolaget även expanderat genom 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 12 532 mkr per 30 september 2018.

Agora är ett noterat svenskt bolag som fokuserar exklusivt på handelsfastigheter. Bolagets fastighetsbestånd består av 20 fastigheter till ett totalt marknadsvärde på 3 954 mkr per 30 september 2018. Den 4 oktober lämnade Klöver ett kontant offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Agora.

Sagax är ett fastighetsbolag som fokuserar på kommersiella fastigheter, inom framförallt lager- och lättindustrisegmenten. Sagax har ett fastighetsbestånd på 501 fastigheter runtom i Europa med ett marknadsvärde på 27 845 mkr per 30 september 2018.

Direktägda fastigheter

Utöver fastighetsinvesteringarna har M2 ett direkt ägande i fastigheter under varumärket M2 Gruppen. M2s fastighetsbestånd utgjordes av 55 fastigheter per 30 september 2018, huvudsakligen bostäder och handels- och kontorsfastigheter, med ett marknadsvärde på 2 988 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 september 2018 uppgick bolagets nettointäkter till 2 501 mkr.

Övriga investeringar

M2 har ett mindre antal strategiska investeringar, noterade och onoterade, bl a Footway, Odd Molly och Devyser samt en portfölj med noterade värdepapper, huvudsakligen svenska bolag där den huvudsakliga investeringen är vårt innehav i Castellum.



VD-ORD

Tillväxt och stark resultatutveckling

Vi har haft en fortsatt stabil utveckling i den egna fastighetsrörelsen samtidigt som entreprenadrörelsen haft en god resultat- och omsättningstillväxt. Våra börsnoterade strategiska innehav har även de haft en fortsatt positiv utveckling under årets första nio månader. Under perioden har vi också ökat vår indirekta fastighetsexponering genom att förvärva ytterligare aktier i det börsnoterade fastighetsbolaget Castellum.

M2 redovisar på samtliga nivåer ett stabilt ekonomiskt resultat. Intäkterna ökade med totalt 30 procent för årets tre första kvartal och uppgick till 2 671 mkr (2 061). Rörelseresultatet ökade med 33 procent till 158 mkr (119) och resultatet före skatt uppgick till 1 019 mkr (957), vilket motsvarar en ökning om 6 procent.

Den egna fastighetsverksamheten

Utvecklingen har under perioden varit i enlighet med förväntan för den egna fastighetsverksamheten inom M2. Efterfrågan på våra lokaler har varit god, men fortfarande finns det potential att prestera ännu bättre, eftersom vi har vakanta ytor att utveckla i framförallt Stockholm. Vi har under perioden fortsatt att renodla vårt fastighetsbestånd då vi i juni lämnade Karlskrona genom att avyttra samtliga fastigheter där.

Entreprenad och projektutveckling

Den egna entreprenadverksamheten, Wästbygg, som arbetar med byggentreprenader och projektutveckling inom de tre affärsområdena bostäder, kommersiella fastigheter och logistikanläggningar, har utvecklats starkt. Under årets tre första kvartal omsatte verksamheten 2 501 mkr (1 901), vilket motsvarar en ökning med 32 procent. Företagets resultat ökade med 82 procent till 80 mkr (44).

Strategiska investeringar i fastighetsbolag

M2 har en stor exponering mot fastighetssektorn till följd av såväl vårt eget bestånd som våra innehav i fastighetsbolagen Klöver, Corem, Sagax, Castellum och Agora. Risken, som stora investeringar i en enda bransch medför, möter vi genom att vara aktiva och långsiktiga ägare. Med stort engagemang ser vi till att bolagens verksamheter utvecklas och inte utsätter sig för omotiverade finansiella risker. Sett över långa tidsperioder är diversifierade fastighetsportföljer ett tillgångsslag som genererar trygga resultatflöden. I sin tur skapar det förutsättningar för ett stabilt och starkt M2 även i framtiden.

Det är primärt politiskt styrda förändringar som kan påverka M2 i betydande omfattning, då regelverket på fastighets- och finansmarknaden kan komma att förändras. Mot bakgrund av detta följer vi noggrant utvecklingen och debatten inom området för att hela tiden vara väl förberedda om det visar sig att spelplanen håller på att förändras. För att delvis också minska de geografiskt koncentrerade politiska riskerna förordar M2 att de bolag man investerar i även prioriterar en viss geografisk expansion utanför Sveriges gränser.

En blick framåt

Förvalta, förvärva och förädla är kärnvärdena i vår verksamhet. Under 2018 har vi inom fastighetsrörelsen lagt stort fokus på förädling. I det arbetet ingår bland annat utveckling av våra fastigheter i Kista och södra Stockholm, vilket kommer att ge en successiv effekt på intäkterna från slutet på 2019.

Mia Arnhult
Vd, M2



STRATEGISKA FASTIGHETSINVESTERINGAR

1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2018

KLÖVERN

- Hyresintäkterna ökade med 6 % till 2 397 mkr (2 261).
- Driftöverskottet ökade med 6 % till 1 646 mkr (1 553).
- Förvaltningsresultatet ökade med 5 % till 1 047 mkr (1 001).
- Resultatet efter skatt minskade med 11 % till 1 779 mkr (2 006).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 47 378 mkr.
- M2s ägarandel av kapital 14,3 %.
- M2s ägarandel av röster 15,5 %.
- Börsvärde 16 115 mkr.



KLÖVERN

COREM

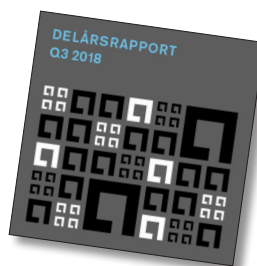
- Hyresintäkterna ökade med 4 % till 704 mkr (677).
- Driftöverskottet ökade med 1 % till 543 mkr (535).
- Förvaltningsresultatet minskade med 2 % till 280 mkr (285).
- Resultatet efter skatt ökade med 17 % till 744 mkr (638).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 12 532 mkr.
- M2s ägarandel av kapital 23,0 %.
- M2s ägarandel av röster 23,9 %.
- Börsvärde 5 551 mkr.



corem | property group

AGORA

- Hyresintäkterna minskade med 9 % till 278 mkr (304).
- Driftöverskottet minskade med 15 % till 135 mkr (158).
- Förvaltningsresultatet minskade med 30 % till 44 mkr (63).
- Resultatet efter skatt uppgick till -18 mkr (136).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 3 954 mkr.
- M2s ägarandel av kapital 23,0 %.
- M2s ägarandel av röster 38,5 %.
- Börsvärde 557 mkr.



agora
A GROUP OF RETAIL ASSETS

SAGAX

- Hyresintäkterna ökade med 21 % till 1 656 mkr (1 371).
- Driftöverskottet ökade med 21 % till 1 382 mkr (1 145).
- Förvaltningsresultatet ökade med 21 % till 1 201 mkr (994).
- Resultatet efter skatt ökade med 21 % till 2 398 mkr (1 974).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 27 845 mkr.
- M2s ägarandel av kapital 6,3 %.
- M2s ägarandel av röster 10,9 %.
- Börsvärde 23 718 mkr.



AB | SAGAX

DIREKTÄGDA FASTIGHETER

1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2018

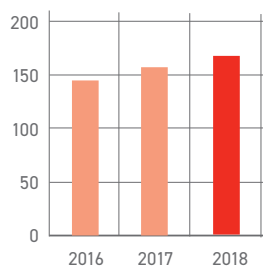


M2 GRUPPEN

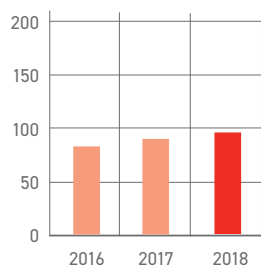
- Hyresintäkterna ökade med 6 % till 170 mkr (160).
- Driftöverskottet ökade med 2 % till 93 mkr (91).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 2 988 mkr.

m2gruppen

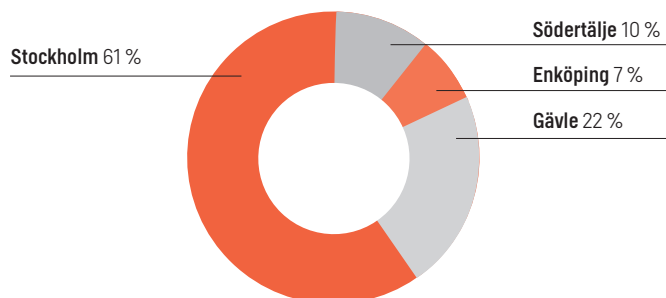
Hyresintäkter jan-sep (mkr)



Driftöverskott jan-sep (mkr)

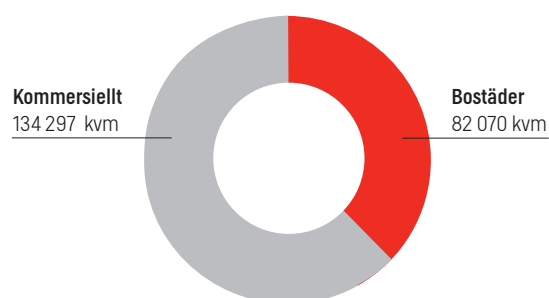


Marknadsvärde i % per ort



Kvadratmeter per typ av yta

Total yta 216 367 kvm



ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING

1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2018

WÄSTBYGG

- Intäkterna ökade med 32 % till 2 501 mkr (1 901).
- Rörelseresultatet ökade med 89 % till 85 mkr (45).
- Resultatet efter skatt ökade med 82 % till 80 mkr (44).
- Orderingången för perioden minskade med 37 % till 1 621 mkr (2 593).
- Soliditeten uppgår till 27 % (23).
- Orderstocken uppgår till 3 378 mkr (3 930).



WÄSTBYGG

ÖVRIGA INVESTERINGAR

1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2018

CASTELLUM

- Hyresintäkterna ökade med 7 % till 4 141 mkr (3 866).
- Driftöverskottet ökade med 9 % till 2 965 mkr (2 731).
- Förvaltningsresultatet ökade med 14 % till 2 219 mkr (1 951).
- Resultatet efter skatt ökade med 48 % till 5 051 mkr (3 424).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 87 473 mkr.
- M2s ägarandel av kapital och röster 5,4 %.
- Börsvärde 43 466 mkr.



ODD MOLLY

- Nettoomsättningen minskade med 18 % till 281 mkr (343).
- Bruttomarginalen uppgick till 54 % (55).
- Rörelseresultatet uppgick till -38 mkr (7).
- Resultatet efter skatt uppgick till -33 mkr (3).
- Resultatet efter skatt ökade med 82 % till 80 mkr (44).
- M2s ägarandel av kapital och röster 20,0 %.



FOOTWAY

- Nettoomsättningen ökade med 41 % till 496 mkr (351).
- Bruttomarginalen minskade till 41 % (42).
- Rörelseresultatet minskade till 8 mkr (13).
- Resultatet efter skatt minskade till 0 mkr (6).
- M2s ägarandel av kapital 15,5 %.
- M2s ägarandel av röster 15,4 %.



DEVYSER

- Nettoomsättningen ökade med 35 % till 35 mkr (26).
- Bruttomarginalen ökade till 80 % (76).
- Rörelseresultatet ökade med 500 % till 6 mkr (1).
- Resultatet efter skatt uppgick till 6 mkr (0).
- M2s ägarandel av kapital och röster 17,7 %.



KOMMENTARER OM DELÅRSPERIODEN I KORTHET

VERKSAMHETEN UNDER JANUARI - SEPTEMBER 2018

Periodens resultat uppgick till 970 mkr (1 155). Under perioden uppgick realiserade värdeförändringar på fastigheter till 59 mkr (85) och realiserade värdeförändringar på Andra långfristiga värdepappersinnehav och Kortfristiga placeringar tillsammans till 616 mkr (474).

I samband med övergång till IFRS 9 Finansiella instrument genomförde M2 en bedömning av den affärsmodell i vilken de finansiella tillgångarna (Andra långfristiga värdepappersinnehav) innehas och beslutade att kategorisera dessa som Finansiella tillgångar till verkligt värde via resultatet. Andra långfristiga värdepappersinnehav klassificerades tidigare som Finansiella tillgångar som kan säljas och värdeförändringar redovisades i Övrigt totalresultat. Denna omklassificering har inneburit att koncernens resultaträkning och övrigt totalresultat för 2017 och 2018 har ändrats. I koncernens balansräkning är klassificering oförändrad.

Fastighetsverksamheten

Koncernens hyresintäkter för perioden uppgick till 170 mkr (160) 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 93 mkr (91).

Strategiska placeringar

Våra strategiska placeringar, Klöver, Corem, Agora och Sagax har fortsatt givit oss en stabil löpande direktavkastning om 112 mkr (73). Av direktavkastningen utgör 99 mkr (60) utdelning på stamaktier och 13 mkr (13) på preferensaktier. På årsstämman i Klöver 2017 beslutades att utdelning på stamaktier skulle fördelas på fyra utbetalningar.

Den 4 oktober lämnade Klöver ett kontant offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Agora och som en följd har M2 skrivit ned värdet på sitt innehav i Agora per den 30 september med 89 mkr.

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 som Värdeförändring finansiella tillgångar (tidigare Övrigt totalresultat), samtidigt som justeringen till verkligt värde ökat Finansiella intäkter med samma belopp.

Entreprenad- och projektutvecklingsverksamheten

Intäkterna från entreprenad-/tjänsteuppdrag uppgick till 2 501 mkr (1 901). Rörelseresultatet uppgick till 85 mkr (45). Resultat efter skatt uppgick till 80 mkr (44), och rörelsemarginalen var 3,4 % (2,3).

Övriga investeringar

Under perioden har de kortfristiga placeringarna ökat med 712 mkr och per 30 september 2018 uppgår marknadsvärdet till 2 513 mkr, varav innehavet i Castellum uppgår till 2 304 mkr. Per 30 september uppgår M2s ägande i Castellum till 5,4 % och Castelluminvesteringens påverkan på årets resultat uppgår till 337 mkr, varav 70 mkr utdelning, 258 mkr realiserade värdeförändringar och 9 mkr realiserade värdeförändringar.

Under perioden redovisade M2 Capitals aktiehandel ett resultat på -112 mkr (96).

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 30 september 2018 till 7 578 mkr. Väsentliga risker inom entreprenadverksamheten utgörs av risker kopplade till kalkyler, antaganden, priser och kalkylunderlag samt legala risker och risker inom projektutveckling.

En mer omfattande riskanalys finns i företagets årsredovisning för 2017. Inga väsentliga förändringar har skett som ändrat dessa redovisade risker.

Obligationslån

I juli 2017 emitterade M2 ett icke-säkerställt obligationslån om 600 mkr med en löptid om 3 år på den nordiska marknaden. Obligationslånet löper 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 2017 lyftes ytterligare 300 mkr inom ramen. Obligationslånets samtliga villkor är uppfyllda per 30 september 2018. För ytterligare information om obligationslånets villkor se:

<https://m2assetmanagement.se/investorrelations/prospekt.html>.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2018 3 mån jul-sep	2017 3 mån jul-sep	2018 9 mån jan-sep	2017 9 mån jan-sep	2017 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt-sep
Hysesintäkter	60	54	170	160	216	226
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag	818	645	2 501	1 901	2 838	3 438
Fastighetskostnader	-24	-25	-77	-69	-112	-120
Kostnader produktion entreprenad	-750	-581	-2 284	-1 733	-2 566	-3 117
Bruttoresultat	104	92	309	258	376	427
Central administration	-49	-48	-151	-139	-200	-211
Rörelseresultat	56	44	158	119	177	216
Finansiella intäkter	225	97	876	210	323	989
Finansiella kostnader	-17	-30	-230	-59	-92	-262
Resultat efter finansiella poster	264	111	804	270	408	942
Resultatandel intresseföretag	60	64	291	156	214	349
Värdeförändring fastigheter	14	27	70	85	118	104
Värdeförändring finansiella tillgångar	190	240	-147	446	347	-247
Resultat före skatt	527	441	1 019	957	1 087	1 149
Skatt	-29	-18	-49	198	164	-83
PERIODENS RESULTAT	498	424	970	1 155	1 251	1 065
Resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	494	420	957	1 149	1 236	1 045
Innehav utan bestämmande inflytande	4	3	12	7	15	20
Periodens resultat	498	424	970	1 155	1 251	1 065
Resultat per aktie, kr	4 978	4 236	9 695	11 553	12 510	10 652

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

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2018 30 sep	2017 30 sep	2017 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	229	229	229
Övriga immateriella anläggningstillgångar	7	6	7
Förvaltningsfastigheter	2 988	2 962	2 998
Maskiner och inventarier	10	10	9
Andelar i intresseföretag	2 880	1 153	1 217
Andra långfristiga värdepappersinnehav	2 076	3 115	3 036
Andra långfristiga tillgångar	327	325	334
Summa anläggningstillgångar	8 518	7 801	7 830
Omsättningstillgångar			
Upparbetat ej fakturerat	360	237	278
Kundfordringar	491	381	348
Skattefordran	73	34	19
Övriga kortfristiga fordringar	424	316	366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44	45	74
Kortfristiga placeringar	2 513	1 268	1 802
Likvida medel	218	96	399
Summa omsättningstillgångar	4 122	2 378	3 286
SUMMA TILLGÅNGAR	12 640	10 179	11 116

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2018 30 sep	2017 30 sep	2017 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	10	10	10
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	5 813	4 819	4 906
Innehav utan bestämmande inflytande	52	32	52
Summa eget kapital	5 875	4 861	4 968
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	436	374	387
Övriga avsättningar	18	12	18
Räntebärande långfristiga skulder	2 509	2 297	2 571
Övriga långfristiga skulder	192	195	193
Summa långfristiga skulder	3 155	2 879	3 169
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	2 164	1 321	1 790
Leverantörsskulder	388	325	510
Skatteskulder	31	26	12
Övriga kortfristiga skulder	864	622	513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	162	146	154
Summa kortfristiga skulder	3 610	2 440	2 979
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 640	10 179	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		1 236	15	1 251
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		957	12	970
Utgående eget kapital 30 september 2018	10	5 813	52	5 876

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

	2018 9 mån jan-sep	2017 9 mån jan-sep	2017 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt-sep
Löpande verksamheten				
Rörelseresultat	158	119	177	216
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Av- och nedskrivningar	3	3	4	4
Förändring av avsättningar	0	-6	0	5
	161	116	181	225
Erhållen ränta	4	7	9	6
Betald ränta	-69	-59	-61	-71
Betald inkomstskatt	-38	-26	-45	-57
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	57	38	84	103
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring av rörelsefordringar	-252	-147	-154	-259
Förändring av rörelseskulder	184	-126	-24	286
Förändring av kortfristiga placeringar	-571	-1 035	-1 449	-984
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-582	-1 271	-1 543	-855
Investeringsverksamheten				
Förvärv av immateriella tillgångar	-1	-1	-1	-1
Förvärv av fastigheter	0	-331	-331	0
Investeringar i fastigheter	-26	-11	-13	-27
Försäljning av fastigheter	59	0	0	59
Förvärv av maskiner och inventarier	-3	-1	-1	-3
Förvärv av dotterföretag	-11	0	-6	-17
Erhållen utdelning	195	98	123	219
Förvärv av intresseföretag	0	-8	-12	-4
Förvärv av finansiella tillgångar	-136	-289	-310	-157
Försäljning av finansiella tillgångar	5	156	47	-104
Förändring av långfristiga fordringar	7	-65	-74	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	89	-451	-578	-38
Finansieringsverksamheten				
Utbetald utdelning	0	0	-8	-8
Förvärv av andelar i dotterföretag från innehav utan bestämmande inflytande	0	0	-30	-30
Upptagna räntebärande skulder	371	1 592	2 730	1 508
Amortering av räntebärande skulder	-59	-26	-422	-455
Upplåning av övriga långfristiga skulder	0	9	7	-2
Amortering av övriga långfristiga skulder	-1	0	0	-1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	311	1 575	2 277	1 013
Periodens kassaflöde	-182	-147	156	121
Likvida medel vid periodens början	399	243	243	96
Likvida medel vid periodens slut	218	96	399	218

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2018 3 mån jul-sep	2017 3 mån jul-sep	2018 9 mån jan-sep	2017 9 mån jan-sep	2017 12 mån jan-dec
Intäkter	1	1	2	2	3
Fastighetskostnader	0	0	-1	-1	-2
Bruttoresultat	0	0	1	1	1
Central administration	-2	-3	-9	-8	-11
Rörelseresultat	-2	-2	-8	-7	-10
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	36	0	86
Resultat från andelar i intresseföretag	-48	2	-11	32	36
Ränteintäkter och liknande resultatposter	54	25	109	33	42
Räntekostnader och liknande resultatposter	-17	-20	-51	-24	-61
Resultat efter finansiella poster	-13	5	75	33	92
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	11
Resultat före skatt	-13	5	75	33	104
Skatt på årets resultat	0	0	0	0	-1
PERIODENS RESULTAT	-13	5	75	33	103

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2018 30 sep	2017 30 sep	2017 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	10	10
Summa materiella anläggningstillgångar	11	10	10
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	649	854	871
Fordringar hos koncernföretag	636	388	636
Andelar i intresseföretag	555	605	605
Andra långfristiga värdepappersinnehav	124	35	54
Andra långfristiga fordringar	225	220	225
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 189	2 101	2 391
Summa anläggningstillgångar	2 200	2 111	2 401
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	321	26	222
Skattefordran	15	6	8
Övriga fordringar	68	1	55
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	10	5
Summa kortfristiga fordringar	417	43	290
Övriga kortfristiga placeringar	1 999	1 040	1 570
Summa kortfristiga placeringar	1 999	1 040	1 570
Kassa och bank	66	68	127
Summa omsättningstillgångar	2 482	1 151	1 988
SUMMA TILLGÅNGAR	4 682	3 262	4 389

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2018 30 sep	2017 30 sep	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	75	33	103
Summa fritt eget kapital	1 200	1 105	1 175
Summa eget kapital	1 252	1 158	1 227
Obeskattade reserver	13	13	13
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	13	13	13
Summa avsättningar	13	13	13
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	641	386	641
Skulder till koncernföretag	272	377	377
Skulder till intresseföretag	2	4	2
Övriga långfristiga skulder	1 068	768	1 068
Summa långfristiga skulder	1 983	1 534	2 087
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 218	413	899
Leverantörsskulder	1	0	2
Skulder till koncernföretag	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	189	121	138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	11	11
Summa kortfristiga skulder	1 421	544	1 050
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 682	3 262	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				75	75
Utgående eget kapital 30 september 2018	10	41	2	1 200	1 252



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 förutom nedanstående.

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, förutom omklassificering av Omvärdering av finansiella tillgångar som kan säljas om -147 mkr (446) till Värdeförändring finansiella tillgångar, 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 leaseingskuld. IFRS 16 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2019 eller senare. Efter analys ser vi att vissa nyckeltal, exempelvis soliditet och skuldsättningsgrad påverkas, dock i mycket marginell omfattning.

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 Klöver i vilka bolag koncernen samt Rutger Arnhult, via Arnia, har betydande aktieinnehav. Corem och Klöver 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 Klöver och har under året förhyrt lokaler från Klöver. 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 9 mån jan-sep	2017 9 mån jan-sep	2017 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt-sep
Intäkter				
Fastighetsrörelsen	170	160	216	226
Entreprenadrörelsen	2 501	1 901	2 838	3 438
Summa	2 670	2 060	3 054	3 664
Rörelseresultat				
Fastighetsrörelsen	74	75	74	73
Entreprenadrörelsen	85	44	103	144
Summa	158	119	177	216

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 sep	2017 30 sep	2017 31 dec
Tillgångar			
Fastighetsrörelsen	2 988	2 962	2 998
Entreprenadrörelsen	1 434	1 097	1 454
Strategiska placeringar	4 957	4 268	4 253
Övrigt/ofördelat	3 261	1 852	2 411
Summa	12 640	10 179	11 116

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER (FORTS.)

NOT 5 KONCERNENS NYCKELTAL	2018 9 mån jan-sep	2017 9 mån jan-sep	2017 12 mån jan-dec	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec
Hysesintäkter (mkr)	170	160	216	200	160
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag (mkr)	2 501	1 901	2 838	2 331	1 873
Rörelseresultat (mkr)	158	119	177	71	179
Resultat efter finansiella poster (mkr)	804	270	408	182	239
Resultat före skatt (mkr)	1 019	957	1 087	696	1 010
Årets resultat (mkr)	970	1 155	1 251	637	798
Eget kapital (mkr)	5 875	4 861	4 968	3 793	3 193
Balansomslutning (mkr)	12 640	10 179	11 116	7 841	6 174
Räntetäckningsgrad (ggr)	5,0	3,7	4,2	3,2	4,2
Belåningsgrad (%)	negativ	negativ	negativ	negativ	negativ
Belåningsgrad fastigheter (%)	41,9	44,4	43,2	51,3	56,7
Soliditet (%)	46,5	47,8	44,7	48,4	51,7
Justerad soliditet (%)	52,1	54,3	50,1	54,7	58,2
Avkastning på eget kapital (%)	18,3	28,1	31,0	18,8	33,0
Avkastning på totalt kapital (%)	10,5	6,3	8,8	9,1	11,0

Definitioner nyckeltal

Räntetäckningsgrad

Koncernens resultat efter finansiella intäkter och kostnader exklusive realiserade och oraliserade 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 övervärden och 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.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 30 november 2018

M2 Asset Management AB (publ)

Rapporten har granskats av bolagets revisorer.

Rutger Arnhult
Ordförande

Mia Arnhult
Verkställande direktör

Patrik Essehorn
Styrelseledamot

Patrik Tillman
Styrelseledamot

Johan Sjö
Styrelseledamot

REVISORS RAPPORT ÖVER ÖVERSIKTLIG GRANSKNING AV FINANSIELL DELÅRSINFORMATION I SAMMANDRAG (DELÅRSRAPPORT)

Till styrelsen i M2 Asset Management AB (publ)

Org.nr 556559-3349

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för M2 Asset Management AB (publ) per 30 september 2018 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten, inte i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 30 november 2018

Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

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 30 november 2018 kl. 08:00.

M2 | asset management

Adress: Bredgränd 4, 111 30 Stockholm

Tel: 010-706 00 00

www.m2assetmanagement.se