

M2 | asset management

Delårsrapport

1 januari - 30 september 2017

för M2 Asset Management AB (publ)
556559-3349

DELÅRSRAPPORT FÖR M2 ASSET MANAGEMENT AB (PUBL)

DELÅRET JANUARI-SEPTEMBER 2017

- Hyresintäkterna uppgick till 160 mkr (147), en ökning med 9 %.
- Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag uppgick till 1 901 mkr (1 583), en ökning med 20 %.
- Periodens rörelseresultat uppgick till 119 mkr (-10).
- Periodens resultat uppgick till 705 mkr (245), en ökning med 188 %.
- Periodens totalresultat uppgick till 1 155 mkr (556), en ökning med 108 %.
- Bolagets justerade soliditet uppgick till 50 % (51)

HÄNDELSE R UNDER PERIODEN

- 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.
- 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 tredje kvartalet 2017 i det noterade fastighetsbolaget Castellum. Bolaget ägde per 30 september motsvarande drygt 3 procent av totala antalet utestående aktier i Castellum.

HÄNDELSE R EFTER PERIODENS UTGÅNG

- I oktober godkände NASDAQ M2 Asset Management AB (publ) som emittent av det ickesäkerställda obligationslånet om 600 mkr.
- I oktober utökade bolaget det befintliga obligationslånet med 300 mkr.

DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT

M2 Asset Management AB (publ) (M2) är ett fastighetsbolag som bildades 1998 och ägs till 100 procent av Rutger Arnhult. M2 är ett av Rutger Arnhults två holdingbolag. 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 Klövern AB (publ) ("Klövern"), Corem Property Group AB (publ) ("Corem"), A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ) ("Agora") och AB Sagax (publ) ("Sagax").

Klövern är ett av Sveriges största noterade fastighetsbolag. Bolaget har ett fastighetsbestånd om 399 fastigheter med ett marknadsvärde på 41 392 mkr per 30 september 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 och cityfastigheter i Sverige.

Corem äger, förvaltar och utvecklar lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter i mellersta/södra Sverige och i Danmark. Fastighetsbeståndet består av 167 fastigheter med ett marknadsvärde på 11 043 mkr per 30 september 2017.

Agora är ett noterat svenskt bolag som fokuserar exklusivt på handelsfastigheter. Bolagets fastighetsbestånd består av 23 fastigheter till ett totalt marknadsvärde på 4 506 mkr per 30 september 2017.

Sagax är ett fastighetsbolag som fokuserar på kommersiella fastigheter, inom framförallt lager- och lättindustrisegmenten. Sagax har ett fastighetsbestånd på 477 fastigheter i Europa med ett marknadsvärde på 22 231 mkr per 30 september 2017.

Direktägda fastigheter

Utöver fastighetsinvesteringarna har M2 ett direkt ägande i fastigheter under varumärket M2 Gruppen. M2s fastighetsbestånd utgjordes av 59 fastigheter per 30 september 2017, huvudsakligen bostäder samt handels och kontorsfastigheter, med ett marknadsvärde på 2 962 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 - 30 september 2017 uppgick bolagets nettointäkter till 1 901 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 - 30 SEPTEMBER 2017

COREM

- Hyresintäkterna ökade med 29 % till 671 mkr (519).
- Driftöverskottet ökade med 27 % till 535 mkr (422).
- Förvaltningsresultatet ökade med 38 % till 285 mkr (206).
- Resultat efter skatt ökade med 27 % till 638 mkr (502).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 11 043 mkr.



corem | property group

KLÖVERN

- Hyresintäkterna ökade med 6 % till 2 261 mkr (2 138).
- Driftöverskottet ökade med 8 % till 1 553 mkr (1 439).
- Förvaltningsresultatet ökade med 9 % till 1 001 mkr (918).
- Resultatet efter skatt ökade med 18 % till 2 006 mkr (1 694).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 41 392 mkr.



KLÖVERN

SAGAX

- Hyresintäkterna ökade med 21 % till 1 371 mkr (1 134).
- Driftöverskottet ökade med 18 % till 1 145 mkr (971).
- Förvaltningsresultatet ökade med 22 % till 994 mkr (812).
- Resultatet efter skatt ökade med 60 % till 1 974 mkr (1 230).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 22 231 mkr.



AB | SAGAX

AGORA

- Hyresintäkterna ökade med 31 % till 304 mkr (232).
- Driftöverskottet ökade med 51 % till 158 mkr (104).
- Förvaltningsresultatet ökade med 70 % till 63 mkr (37).
- Resultat efter skatt ökade med 131 % till 136 mkr (59).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 4 506 mkr.



agora
A GROUP OF RETAIL ASSETS

DIREKTÄGDA FASTIGHETER

1 JANUARI - 30 SEPTEMBER 2017

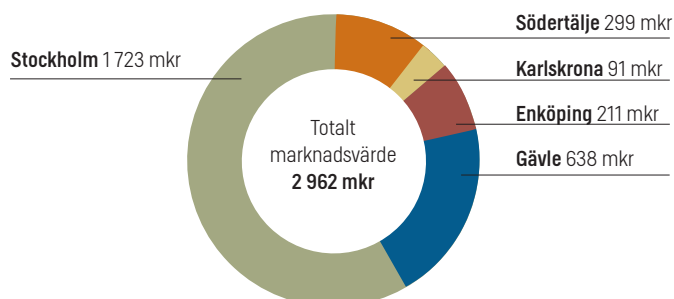


M2 GRUPPEN

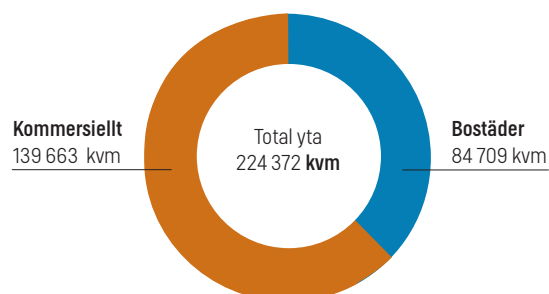
- Hyresintäkterna ökade med 9 % till 160 mkr (147).
- Driftöverskottet ökade med 15 % till 90 mkr (78).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 2 962 mkr.

m2gruppen

Marknadsvärde per ort



Kvadratmeter per typ av yta



ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING

1 JANUARI - 30 SEPTEMBER 2017

WÄSTBYGG

- Nettointäkterna ökade med 20 % till 1 901 mkr (1 583).
- Rörelseresultatet uppgick till 45 mkr (-66).
- Resultat efter skatt uppgick till 44 mkr (-40).
- Orderingsgången för perioden ökade med 90 % till 2 593 mkr (1 363).



WÄSTBYGG

VERKSAMHETER UTANFÖR FASTIGHETSSEKTORN

1 JANUARI - 30 SEPTEMBER 2017

ODD MOLLY

- Nettoomsättningen ökade med 2 % till 343 mkr (337).
- Bruttomarginalen uppgick till 55 % (55).
- Rörelseresultatet uppgick till 7 mkr (25).
- Resultat efter skatt uppgick till 3 mkr (17).



FOOTWAY (HALVÅRET 2017)

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



DEVYSER (HELÅR 2016)

- Nettoomsättningen ökade med 13 % till 27 mkr (24).
- Bruttomarginalen minskade till 80 % (88).
- Rörelseresultatet uppgick till 3 mkr (0).
- Periodens resultat uppgick till 3 mkr (0).

DEVYSER
RESULTS FOR LIFE

M2 CAPITAL

- Rörelseresultatet uppgick till 105 mkr (93).
- Omsättningshastigheten uppgick till 51,9 ggr (64,1).
- Totalt antal innehav 47 st.
- Inget innehav översteg 10 mkr.

M2 | capital management

KOMMENTARER OM DELÅRSPERIODEN I KORTHET

Styrelsen och verkställande direktören för M2 Asset Management AB får härmed avge delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2017

VERKSAMHETEN UNDER PERIODEN JANUARI-SEPTEMBER 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. M2 ansöker om notering av obligationslånet på Nasdaq Stockholm.

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 ut-hyrningsbar yta, huvudsakligen kontor, och ett garage med 511 platser. Tomträtten tillträdde den 7 juli 2017.

Under perioden har bolagets dotterbolag Suburban Properties förvärvat fastigheten Skyttbrink 29 i Botkyrka. Fastigheten har en areal om ca 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 samma period föregående år. Av direktavkastningen utgör 27 mkr (23) utdelningen på stamaktier och 5 mkr (5) på preferensaktier.

Per 30 september 2017 överskrider bolagets innehav i Klöver och Sagax 10 procent och innehaven betraktas som näringsbe-tingade. I och med detta har den uppskjutna skatteskulden på skillnaden mellan verkligt och bokfört värde bedömts till noll och lösts upp med en positiv resultateffekt på 250 mkr.

Castelluminvesteringens påverkan på periodens resultat uppgår till 39 mkr, varav 21 mkr utdelning och 18 mkr värdeökning.

Entreprenadverksamheten

Den positiva trenden fortsätter. Vi hade en god orderingång under Q2, varför vi under Q3 prioriterat arbetet med att planera för alla kommande projektstarter.

I början av april inleddes försäljningen av lägenheterna i det egenutvecklade projektet Las Vega i Haninge. Vid utgången av Q3 hade bindande förhandsavtal tecknats för 92 procent av lägenheterna och finansiering har erhållits. Produktionen startade i början av oktober.

Under Q3 har entreprenadavtal tecknats om två större projekt, dels om ett bostadsprojekt på 182 lägenheter i Stockholm och dels om en skola i Haninge.

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hantering av risker och osäkerhetsfaktorer är ett ständigt pågå-ende arbete inom koncernen och arbete läggs kontinuerligt ned på att minska sårbarheten. Koncernen är primärt utsatt för mark-nadsrisker i form av värdeförändringar på tillgångar och i efter-frågan på bolagets bostäder och lokaler samt olika finansiella risker som likviditets- och finansieringsrisk, ränterisker och kredit-risker. 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 jul-sep	2016 3 mån jul-sep	2017 9 mån jan-sep	2016 9 mån jan-sep	2016 12 mån jan-dec
Hysesintäkter	54	50	160	147	200
Intäkter från entreprenad-/tjänsteuppdrag	645	530	1 901	1 583	2 331
Fastighetskostnader	-25	-20	-69	-69	-102
Kostnader produktion entreprenad	-581	-554	-1 733	-1 553	-2 171
Bruttoresultat	92	6	258	108	258
Central administration	-48	-37	-139	-118	-186
Rörelseresultat	44	-31	119	-10	71
Finansiella intäkter	97	42	210	180	182
Finansiella kostnader	-30	-25	-59	-52	-72
Resultat efter finansiella poster	111	-13	270	117	182
Resultatandel intresseföretag	64	78	156	108	196
Värdetförändring fastigheter	27	-1	85	8	186
Resultat före skatt	201	64	511	233	563
Skatt	-20	13	194	13	-30
Periodens resultat	181	76	705	245	534
Resultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	178	86	698	255	518
Innehav utan bestämmande inflytande	3	-10	7	-10	16
Periodens resultat	181	76	705	245	534
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN					
Poster som har eller kan omföras till resultaträkningen					
Omvärdering av finansiella tillgångar som kan säljas	240	330	446	399	133
Inkomstskatt hänförlig till komponenter i övrigt totalresultat	2	-73	4	-88	-29
	242	257	451	311	104
Summa övrigt totalresultat	242	257	451	311	104
Övrigt totalresultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	242	257	451	311	104
PERIODENS TOTALRESULTAT	424	334	1 155	556	637

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2017 30 sep	2016 30 sep	2016 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	229	229	229
Övriga immateriella anläggningstillgångar	6	5	6
Förvaltningsfastigheter	2 962	2 346	2 515
Maskiner och inventarier	10	8	11
Andelar i intresseföretag	1 153	940	1 022
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3 115	2 610	2 428
Andra långfristiga tillgångar	325	260	260
Summa anläggningstillgångar	7 801	6 398	6 470
Omsättningstillgångar			
Upparbetat ej fakturerat	237	247	327
Kundfordringar	381	381	274
Skattefordran	34	1	3
Övriga kortfristiga fordringar	316	203	253
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45	44	38
Kortfristiga placeringar	1 268	229	233
Likvida medel	96	140	243
Summa omsättningstillgångar	2 378	1 245	1 371
SUMMA TILLGÅNGAR	10 179	7 643	7 841

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2017 30 sep	2016 30 sep	2016 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	10	10	10
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	4 819	3 716	3 731
Innehav utan bestämmande inflytande	32	46	52
Summa eget kapital	4 861	3 771	3 793
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	374	580	565
Övriga avsättningar	12	15	18
Räntebärande långfristiga skulder	2 297	1 483	1 450
Övriga långfristiga skulder	195	186	186
Summa långfristiga skulder	2 879	2 264	2 219
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	1 321	728	602
Leverantörsskulder	325	258	325
Skatteskulder	26	16	21
Övriga kortfristiga skulder	695	563	758
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	73	43	123
Summa kortfristiga skulder	2 440	1 608	1 828
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 179	7 643	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	0	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
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande		-16	-27	-43
Periodens resultat		698	7	705
Övrigt totalresultat		451	0	451
Utgående eget kapital 30 september 2017	10	4 818	32	4 860

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	2017 9 mån jan-sep	2016 9 mån jan-sep	2016 12 mån jan-dec
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat	119	-10	71
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm			
Av- och nedskrivningar	3	2	2
Förändring av avsättningar	-6	-5	-2
Förlust vid avyttring av maskiner och inventarier	0	0	1
	116	-14	72
Erhållen ränta	7	3	11
Betald ränta	-59	-38	-54
Betald inkomstskatt	-26	7	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	38	-42	29
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar	-91	-193	-280
Förändring av rörelseskulder	-126	123	475
Förändring av kortfristiga placeringar	-1 035	-76	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 215	-188	224
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella tillgångar	-1	0	-1
Förvärv av fastigheter	-351	-196	-231
Investeringar i fastigheter	-11	-46	-49
Förvärv av maskiner och inventarier	-1	-2	-6
Förvärv av dotterföretag	-35	-1	0
Försäljning av dotterföretag	0	-4	-4
Erhållen utdelning	98	79	86
Förvärv av intresseföretag	-8	-52	-38
Förvärv av finansiella tillgångar	-289	-306	-420
Försäljning av finansiella tillgångar	156	0	14
Ökning av långfristiga fordringar	-65	-24	-26
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-507	-548	-672
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning	0	0	-25
Upptagna räntebärande skulder	1 592	794	707
Amortering av räntebärande skulder	-26	-114	-185
Upplåning av övriga långfristiga skulder	9	14	16
Amortering av övriga långfristiga skulder	0	0	-2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 575	694	511
Periodens kassaflöde	-146	-41	62
Likvida medel vid periodens början	243	181	181
Likvida medel vid periodens slut	97	140	243

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2017 3 mån jul-sep	2016 3 mån jul-sep	2017 9 mån jan-sep	2016 9 mån jan-sep	2016 12 mån jan-dec
Intäkter	1	0	2	1	2
Fastighetskostnader	0	0	-1	-1	-2
Bruttoresultat	0	0	1	0	0
Central administration	-3	-2	-8	-4	-7
Rörelseresultat	-2	-2	-7	-4	-7
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	0	0	7
Resultat från andelar i intresseföretag	2	1	32	25	27
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	0	0	0	0	-15
Ränteintäkter och liknande resultatposter	25	47	33	14	20
Räntekostnader och liknande resultatposter	-20	-43	-24	-46	-42
Resultat efter finansiella poster	5	4	33	-12	-11
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	-9
Resultat före skatt	5	4	33	-12	-20
Skatt på årets resultat	0	0	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	5	4	33	-12	-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 30 sep	2016 30 sep	2016 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	10	10
Andelar i koncernföretag	854	842	842
Fordringar hos koncernföretag	388	293	305
Andelar i intresseföretag	605	585	597
Andra långfristiga värdepappersinnehav	35	14	14
Andra långfristiga fordringar	220	220	220
Summa anläggningstillgångar	2 111	1 964	1 988
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	26	0	0
Skattefordran	6	1	0
Övriga fordringar	1	16	65
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	6	4
Övriga kortfristiga placeringar	1 040	5	24
Kassa och bank	68	31	30
Summa omsättningstillgångar	1 151	60	122
SUMMA TILLGÅNGAR	3 262	2 023	2 110

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2017 30 sep	2016 30 sep	2016 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	10	10	10
Uppskrivningsfond	41	41	41
Reservfond	2	2	2
Balanserat resultat	1 072	1 162	1 137
Periodens resultat	33	-12	-20
Summa eget kapital	1 158	1 203	1 169
Obeskattade reserver	13	13	13
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	13	13	13
Summa avsättningar	13	13	13
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	386	177	176
Skulder till koncernföretag	377	377	377
Skulder till intresseföretag	4	4	4
Övriga långfristiga skulder	768	168	168
Summa långfristiga skulder	1 534	726	725
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	413	4	60
Leverantörsskulder	0	0	0
Skulder till koncernföretag	0	53	106
Skatteskulder	0	9	8
Övriga kortfristiga skulder	121	1	15
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	4	2
Summa kortfristiga skulder	544	70	190
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 262	2 023	2 110

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

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. 2014 är omräknat enligt dessa redovisningsregler. 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.

Twister

Wästbygg befinner sig i ett skiljeförfarande med en tidigare uppdragsgivare. Den ekonomiska risken för detta bedöms löpande och gör att projektet i fråga intäktsförs mer restriktivt. I övrigt finns inga tvister.

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.

Koncernens nyckeltal	2017 9 mån jan-sep	2016 9 mån jan-sep	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec
Hysesintäkter (mkr)	160	147	200	160
Intäkter från entreprenad-/tjänsteuppdrag (mkr)	1 901	1 583	2 331	1 873
Rörelseresultat (mkr)	119	-10	71	179
Resultat efter finansiella poster (mkr)	270	117	182	239
Resultat före skatt (mkr)	511	233	563	521
Årets totalresultat (mkr)	1 155	556	637	798
Eget kapital (mkr)	4 861	3 771	3 793	3 193
Balansomslutning (mkr)	10 179	7 643	7 841	6 174
Räntetäckningsgrad (ggr)	3,7	0,9	3,2	4,2
Belåningsgrad (%)	negativ	negativ	negativ	negativ
Belåningsgrad fastigheter (%)	44,4	55,2	51,3	56,7
Soliditet (%)	47,8	49,3	48,4	51,7
Justerad soliditet (%)	50,2	51,7	50,9	54,3
Avkastning på eget kapital (%)	28,1	18,1	18,8	33,0
Avkastning på totalt kapital (%)	6,3	4,1	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.

HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

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 vilket ger en total utestående obligationsvolym om 900 miljoner kronor efter transaktionen. Oblighationslånen har ett rambelopp om 1 000 miljoner kronor med förfall den 6 juli 2020 vilket ger en kvarvarande löptid på drygt 2,7 år.

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

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

Stockholm den 29 november 2017

Rutger Arnhult
Ordförande

Patrik Essehorn
Styrelseledamot

Patrik Tillman
Styrelseledamot

Mia Arnhult
Verkställande direktör

Per Mononen
Styrelseledamot

M2 | asset management

Adress: Bredgränd 4, 111 30 Stockholm

Tel: 010-706 00 00

www.m2assetmanagement.se