

# M2 | asset management

Delårsrapport

1 januari – 31 mars 2018

för M2 Asset Management AB (publ)  
556559-3349

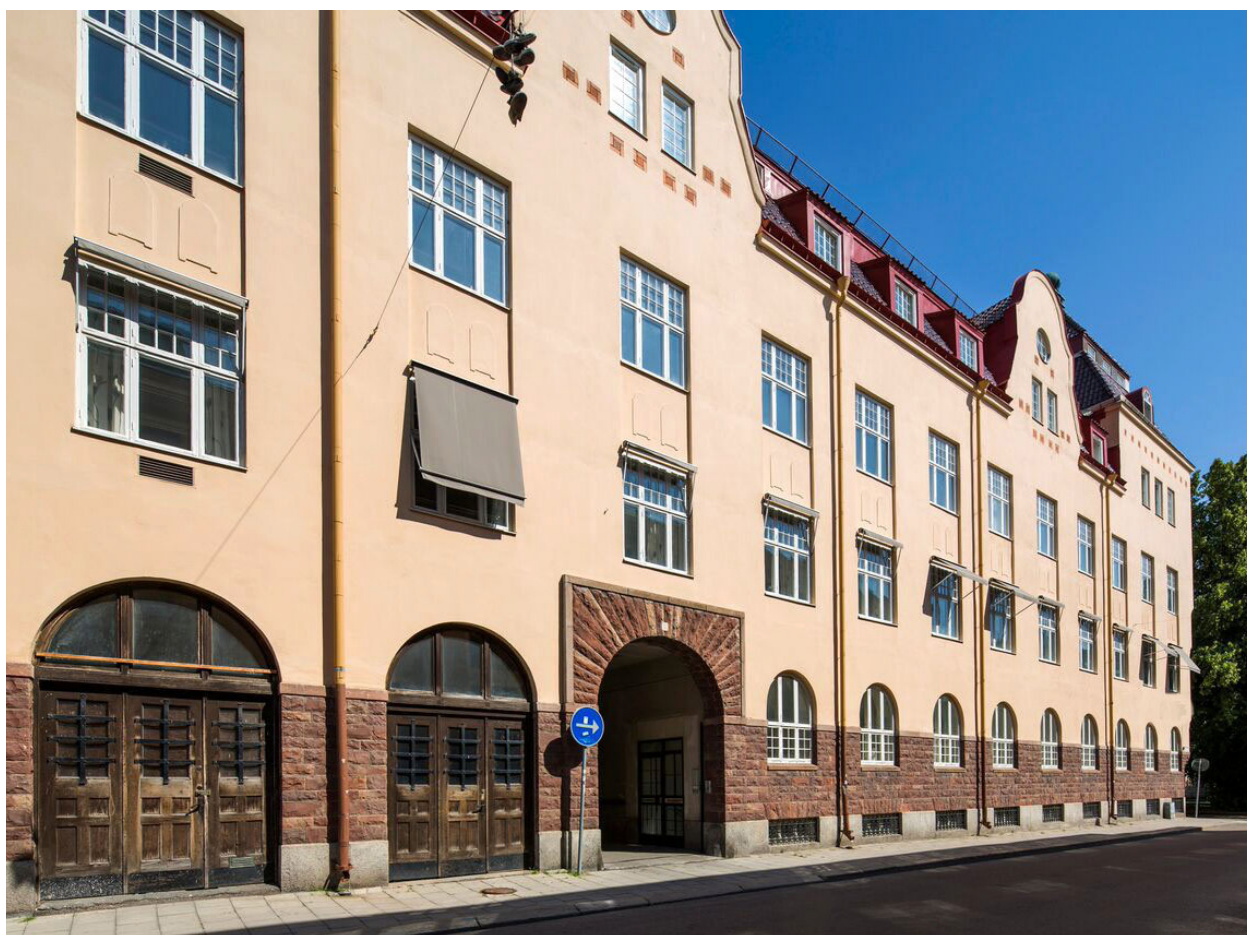
# DELÅRSRAPPORT FÖR M2 ASSET MANAGEMENT AB (PUBL)

## DELÅRET JANUARI - MARS 2018

- Hyresintäkterna uppgick till 56 mkr (53), en ökning med 6 %.
- Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag uppgick till 789 mkr (587), en ökning med 34 %.
- Periodens rörelseresultat uppgick till 41 mkr (12), en ökning med 242 %.
- Periodens resultat uppgick till 503 mkr (110), en ökning med 357 %.
- Periodens totalresultat uppgick till 1 mkr (89), en minskning med 99 %.

## HÄNDELSER UNDER PERIODEN OCH EFTER DESS UTGÅNG

- Inga väsentliga händelser har ägt rum under perioden eller efter dess 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 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 406 fastigheter med ett marknadsvärde på 46 114 mkr per 31 mars 2018 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 171 fastigheter med ett marknadsvärde på 11 951 mkr per 31 mars 2018.

Agora är ett noterat svenskt bolag som fokuserar exklusivt på handelsfastigheter. Bolagets fastighetsbestånd består av 22 fastigheter till ett totalt marknadsvärde på 4 388 mkr per 31 mars 2018.

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 26 038 mkr per 31 mars 2018.

### Direktägda fastigheter

Utöver fastighetsinvesteringarna har M2 ett direkt ägande i fastigheter under varumärket M2 Gruppen. M2s fastighetsbestånd utgjordes av 59 fastigheter per 31 mars 2018, huvudsakligen bostäder samt handels- och kontorsfastigheter, med ett marknadsvärde på 3 066 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 1 januari till 31 mars 2018 uppgick bolagets nettointäkter till 789 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 – 31 MARS 2018

### KLÖVERN

- Hysesintäkterna ökade med 1 % till 772 mkr (762).
- Driftöverskottet ökade med 1 % till 507 mkr (503).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 319 mkr (319).
- Resultatet efter skatt minskade med 26 % till 585 mkr (789).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 46 114 mkr.



KLÖVERN

### COREM

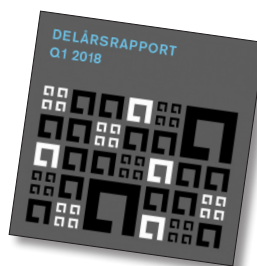
- Hysesintäkterna minskade med 2 % till 223 mkr (228).
- Driftöverskottet minskade med 1 % till 171 mkr (172).
- Förvaltningsresultatet minskade med 10 % till 84 mkr (93).
- Resultatet efter skatt ökade med 28 % till 256 mkr (200).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 11 951 mkr.



corem | property group

### AGORA

- Hysesintäkterna minskade med 2 % till 96 mkr (98).
- Driftöverskottet uppgick till 45 mkr (45).
- Förvaltningsresultatet ökade med 7 % till 16 mkr (15).
- Resultatet efter skatt minskade med 87 % till 2 mkr (15).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 4 388 mkr.



agora  
A GROUP OF RETAIL ASSETS

### SAGAX

- Hysesintäkterna ökade med 19 % till 529 mkr (444).
- Driftöverskottet ökade med 17 % till 1 558 mkr (1 326).
- Förvaltningsresultatet ökade med 17 % till 354 mkr (302).
- Resultatet efter skatt ökade med 22 % till 681 mkr (559).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 26 038 mkr.



AB | SAGAX



## DIREKTÄGDA FASTIGHETER

1 JANUARI – 31 MARS 2018

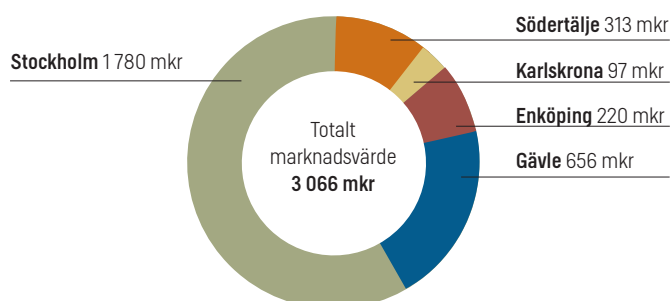


### M2 GRUPPEN

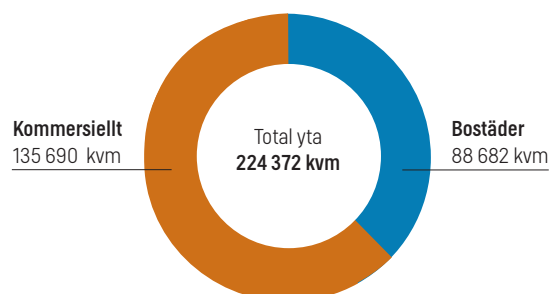
- Hyresintäkterna ökade med 5 % till 56 mkr (53).
- Driftöverskottet ökade med 7 % till 27 mkr (25).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 3 066 mkr.

m2gruppen

Marknadsvärde per ort



Kvadratmeter per typ av yta



## ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING

1 JANUARI – 31 MARS 2018

### WÄSTBYGG

- Intäkterna ökade med 34 % till 789 mkr (587).
- Rörelseresultatet uppgick till 21 mkr (-9).
- Resultatet efter skatt uppgick till 22 mkr (-10).
- Orderingsgången för perioden minskade med 9 % till 486 mkr (532).



**WÄSTBYGG**

## VERKSAMHETER UTANFÖR FASTIGHETSSEKTORN

1 JANUARI – 31 MARS 2018

### ODD MOLLY

- Nettoomsättningen minskade med 16 % till 106 mkr (126).
- Bruttomarginalen uppgick till 54 % (54).
- Rörelseresultatet uppgick till -7 mkr (8).
- Resultatet efter skatt uppgick till -7 mkr (5).



### FOOTWAY (HELÅRET 2017)

- Nettoomsättningen ökade med 47 % till 505 mkr (344).
- Bruttomarginalen minskade till 43 % (45).
- Rörelseresultatet ökade med 45 % till 16 mkr (11).
- Resultatet efter skatt ökade med 170 % till 11 mkr (4).



### 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 -222 mkr (56).
- Omsättningshastigheten uppgick till 129,3 ggr (17,5).
- Totalt antal innehav 24 stycken.
- Inget innehav översteg 84 mkr.

M2 | capital management

## KOMMENTARER OM DELÅRSPERIODEN I KORTHET

### VERKSAMHETEN UNDER JANUARI - MARS 2018

Periodens resultat uppgick till 503 mkr (110) och årets totalresultat uppgick till 1 mkr (89). Under året uppgick orealiserade värdeförändringar på fastigheter till 56 mkr (133), orealiserade värdeförändringar på värdepapper till -53 mkr (-24).

#### Fastighetsverksamheten

Koncernens hyresintäkter för året uppgick till 56 mkr (53) 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 27 mkr (25).

#### Strategiska placeringar

Våra strategiska placeringar, Klöver, Corem, Agora och Sagax har fortsatt givit oss en stabil löpande direktavkastning om 17 mkr (5). Av direktavkastningen utgör 13 mkr (1) utdelning på stamaktier och 4 mkr (4) på preferensaktier. På årsstämman i Klöver 2017 beslutades att utdelning på stamaktier skulle fördelas på fyra utbetalningar.

M2 har ökat sin direkta och indirekta ägarandel i Klöver AB (publ) under det första kvartalet och ägarandelen per 31 mars 2018 uppgår till 18,7 procent av rösterna, jämfört med 17,9 procent per 31 december 2017. Det fortsatt ökade ägandet tillsammans med det faktum att koncernens ägare är verksam som styrelseledamot och VD i Klöver AB (publ) innebär att vi från och med första kvartalet 2018 vid en samlad bedömning anser att M2 utövar sådant betydande inflytande och har en sådan hög påverkandegrad i strategiska frågor i Klöver AB (publ) att aktieinnehavet fortsatt skall redovisas så som ett intresseföretag och att kriterierna i IAS 28 p.5 och p.6 för detta är uppfyllda.

Innehavet har tidigare redovisats och värderats till verkligt värde som Finansiella tillgångar som kan säljas och den ackumulerade värdeförändringen har redovisats över Övrigt totalresultat. I samband med omklassificeringen till intresseföretag har bolaget valt att genomföra den till verkligt värde, innebärande att ackumulerad värdeförändring i eget kapital om 506 mkr återförs via övrigt totalresultat, samtidigt som justering till verkligt värde sker via finansiella intäkter om 506 mkr.

#### Entreprenad- och projektutvecklingsverksamheten

Intäkterna från entreprenad-/tjänsteuppdrag uppgick till 789 mkr (587). Rörelseresultatet uppgick till 21 mkr (-9). Resultat efter skatt uppgick till 22 mkr (-10), och rörelsemarginalen var 2,7 procent (-1,5).

#### Övriga verksamheter

Under perioden har de kortfristiga placeringarna ökat med 343 mkr och per 31 mars 2018 uppgår marknadsvärdet till 2 145 mkr, varav innehavet i Castellum uppgår till 1 525 mkr. Castelluminvesteringens påverkan på årets resultat uppgår till -15 mkr, varav 6 mkr utdelning och -21 mkr värdeförändring.

Under perioden redovisade M2 Capitals aktiehandel ett resultat på -198 mkr (54). Efter periodens utgång har resultatet av aktiehandeln delvis återhämtat sig.

#### 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 31 mars 2018 till 6 787 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 jan-mar	2017 3 mån jan-mar	2017 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån apr-mar
Hysesintäkter	56	53	216	219
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag	789	587	2 838	3 041
Fastighetskostnader	-29	-28	-112	-113
Kostnader produktion entreprenad	-727	-562	-2 566	-2 731
<b>Bruttoresultat</b>	<b>90</b>	<b>50</b>	<b>376</b>	<b>416</b>
Central administration	-49	-38	-200	-211
<b>Rörelseresultat</b>	<b>41</b>	<b>12</b>	<b>177</b>	<b>206</b>
Finansiella intäkter	537	59	323	801
Finansiella kostnader	-275	-14	-92	-354
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>303</b>	<b>57</b>	<b>408</b>	<b>653</b>
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	157	50	214	322
Värdeförändring fastigheter	56	42	118	133
<b>Resultat före skatt</b>	<b>516</b>	<b>149</b>	<b>740</b>	<b>1 108</b>
Skatt	-13	-39	158	184
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>503</b>	<b>110</b>	<b>899</b>	<b>1 291</b>
<b>Resultat hänförligt till</b>				
Moderbolagets aktieägare	500	112	884	1 272
Innehav utan bestämmande inflytande	3	-1	15	19
<b>Periodens resultat</b>	<b>503</b>	<b>110</b>	<b>899</b>	<b>1 291</b>
<b>ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>				
<b>Poster som har eller kan omföras till resultaträkningen</b>				
Omvärdering av finansiella tillgångar som kan säljas	-503	-28	347	-128
Inkomstskatt hänförlig till komponenter i övrigt totalresultat	1	6	6	0
	-502	-22	352	-128
<b>Summa övrigt totalresultat</b>	<b>-502</b>	<b>-22</b>	<b>352</b>	<b>-128</b>
<b>Övrigt totalresultat hänförligt till</b>				
Moderbolagets aktieägare	-502	-22	352	-128
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>1</b>	<b>89</b>	<b>1 251</b>	<b>1 163</b>
Resultat per aktie, kr	12	886	12 510	11 635



## KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2018 31 mar	2017 31 mar	2017 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Goodwill	229	229	229
Övriga immateriella anläggningstillgångar	7	6	7
Förvaltningsfastigheter	3 066	2 618	2 998
Maskiner och inventarier	10	10	9
Andelar i intresseföretag	2 815	1 070	1 217
Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 584	2 510	3 036
Andra långfristiga tillgångar	329	306	334
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>8 040</b>	<b>6 748</b>	<b>7 830</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Upparbetat ej fakturerat	256	342	278
Kundfordringar	295	358	348
Skattefordran	21	1	19
Övriga kortfristiga fordringar	1 012	136	366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45	5	74
Kortfristiga placeringar	2 145	188	1 802
Likvida medel	374	51	399
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>4 147</b>	<b>1 080</b>	<b>3 286</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>12 187</b>	<b>7 829</b>	<b>11 116</b>

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2018 31 mar	2017 31 mar	2017 31 dec
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	10	10	10
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	4 904	3 821	4 906
Innehav utan bestämmande inflytande	56	51	52
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 969</b>	<b>3 882</b>	<b>4 968</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	402	623	387
Övriga avsättningar	19	0	18
Räntebärande långfristiga skulder	2 565	1 477	2 571
Övriga långfristiga skulder	192	186	192
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 177</b>	<b>2 286</b>	<b>3 169</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande kortfristiga skulder	2 633	691	1 790
Leverantörsskulder	396	6	510
Skatteskulder	-11	10	12
Övriga kortfristiga skulder	846	906	513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	177	48	154
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 040</b>	<b>1 661</b>	<b>2 979</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>12 187</b>	<b>7 829</b>	<b>11 116</b>

## FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 1 januari 2017</b>	<b>10</b>	<b>3 731</b>	<b>52</b>	<b>3 793</b>
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
<b>Utgående eget kapital 31 december 2017</b>	<b>10</b>	<b>4 906</b>	<b>52</b>	<b>4 968</b>
<b>Ingående eget kapital 1 januari 2018</b>	<b>10</b>	<b>4 906</b>	<b>52</b>	<b>4 968</b>
Periodens resultat		500	3	503
Övrigt totalresultat		-502		-502
<b>Utgående eget kapital 31 mars 2018</b>	<b>10</b>	<b>4 904</b>	<b>56</b>	<b>4 969</b>

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	2018 3 mån jan-mar	2017 3 mån jan-mar	2017 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån apr-mar
<b>Löpande verksamheten</b>				
Rörelseresultat	41	12	177	206
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Av- och nedskrivningar	1	0	4	5
Förändring av avsättningar	1	0	0	1
	<b>42</b>	<b>12</b>	<b>181</b>	<b>211</b>
Erhållen ränta	-1	0	9	9
Betald ränta	-14	-9	-61	-65
Betald inkomstskatt	-9	-8	-45	-46
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>18</b>	<b>-6</b>	<b>84</b>	<b>108</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>				
Förändring av rörelsefordringar	-564	56	-154	-774
Förändring av rörelseskulder	240	-251	-24	467
Förändring av kortfristiga placeringar	-598	108	-1 449	-2 154
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-904</b>	<b>-94</b>	<b>-1 543</b>	<b>-2 354</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av immateriella tillgångar	0	0	-1	-2
Förvärv av fastigheter	0	-62	-331	-269
Investeringar i fastigheter	-12	-3	-13	-23
Förvärv av maskiner och inventarier	-1	0	-1	-3
Erhållen utdelning	54	6	123	171
Förvärv av finansiella tillgångar	-2	-140	-310	-172
Försäljning av finansiella tillgångar	0	30	47	17
Förändring av långfristiga fordringar	5	-46	-74	-24
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>42</b>	<b>-214</b>	<b>-578</b>	<b>-321</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Utbetald utdelning	0	0	-8	-8
Förvärv av andelar i dotterföretag från innehav utan bestämmande inflytande	0	0	-30	-30
Upptagna räntebärande skulder	844	118	2 730	3 456
Amortering av räntebärande skulder	-7	-2	-421	-427
Upplåning av övriga långfristiga skulder	0	0	7	7
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>836</b>	<b>116</b>	<b>2 278</b>	<b>2 998</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-25</b>	<b>-192</b>	<b>156</b>	<b>323</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>399</b>	<b>243</b>	<b>243</b>	<b>51</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>374</b>	<b>51</b>	<b>399</b>	<b>374</b>

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2018 3 mån jan-mar	2017 3 mån jan-mar	2017 12 mån jan-dec
Intäkter	1	0	3
Fastighetskostnader	-1	0	-2
<b>Bruttoresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
Central administration	-3	-2	-12
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-3</b>	<b>-2</b>	<b>-10</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	86
Resultat från andelar i intresseföretag	2	1	36
Ränteintäkter och liknande resultatposter	55	3	42
Räntekostnader och liknande resultatposter	-40	-2	-61
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>14</b>	<b>1</b>	<b>92</b>
Bokslutsdispositioner	0	0	11
<b>Resultat före skatt</b>	<b>14</b>	<b>1</b>	<b>103</b>
Skatt på årets resultat	0	0	-1
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>14</b>	<b>1</b>	<b>103</b>

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 31 mar	2017 31 mar	2017 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	10	10
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>11</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	871	842	871
Fordringar hos koncernföretag	636	388	636
Andelar i intresseföretag	605	597	605
Andra långfristiga värdepappersinnehav	57	26	54
Andra långfristiga fordringar	225	220	225
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 393</b>	<b>2 072</b>	<b>2 391</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>2 404</b>	<b>2 082</b>	<b>2 402</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	230	0	222
Skattefordran	11	0	8
Övriga fordringar	85	30	55
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	1	5
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>331</b>	<b>31</b>	<b>290</b>
Övriga kortfristiga placeringar	1 698	0	1 570
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>1 698</b>	<b>0</b>	<b>1 570</b>
<b>Kassa och bank</b>	<b>93</b>	<b>-4</b>	<b>127</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 122</b>	<b>27</b>	<b>1 988</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 526</b>	<b>2 109</b>	<b>4 389</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2018 31 mar	2017 31 mar	2017 31 dec
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	10	10	10
Uppskrivningsfond	41	41	41
Reservfond	2	2	2
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>53</b>	<b>53</b>	<b>53</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	1 175	1 117	1 072
Periodens resultat	14	1	103
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 189</b>	<b>1 118</b>	<b>1 175</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 241</b>	<b>1 170</b>	<b>1 227</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>13</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	13	13	13
<b>Summa avsättningar</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>13</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	640	176	641
Skulder till koncernföretag	377	377	377
Skulder till intresseföretag	2	4	2
Övriga långfristiga skulder	1 068	168	1 068
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 086</b>	<b>725</b>	<b>2 087</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	1 024	48	899
Leverantörsskulder	1	0	2
Skulder till koncernföretag	0	118	0
Övriga kortfristiga skulder	136	14	138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	2	11
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 173</b>	<b>189</b>	<b>1 050</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>4 526</b>	<b>2 109</b>	<b>4 389</b>

## FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Aktiekapital	Uppskrivn.- fond	Reservfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 1 januari 2017</b>	10	41	2	1 117	1 169
Utdelning				-45	-45
Årets resultat				103	103
<b>Utgående eget kapital 31 december 2017</b>	10	41	2	1 175	1 227
<b>Ingående eget kapital 1 januari 2018</b>	10	41	2	1 175	1 227
Årets resultat				14	14
<b>Utgående eget kapital 31 mars 2018</b>	10	41	2	1 189	1 241



## 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 leasingkulld. 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 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

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 3 mån jan-mar	2017 3 mån jan-mar	2017 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån apr-mar
<b>Intäkter</b>				
Fastighetsrörelsen	56	53	216	220
Entreprenadrörelsen	789	587	2 838	3 040
<b>Summa</b>	<b>845</b>	<b>640</b>	<b>3 054</b>	<b>3 260</b>
<b>Rörelseresultat</b>				
Fastighetsrörelsen	20	20	74	74
Entreprenadrörelsen	21	-9	103	132
<b>Summa</b>	<b>41</b>	<b>12</b>	<b>177</b>	<b>206</b>

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 31 mars	2017 31 mars	2017 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Fastighetsrörelsen	3 066	2 618	2 998
Entreprenadrörelsen	1 354	1 454	1 454
Strategiska placeringar	4 399	3 580	4 253
Övrigt/ofördelat	3 368	177	2 411
<b>Summa</b>	<b>12 187</b>	<b>7 829</b>	<b>11 116</b>



## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER (FORTS.)

## NOT 5 KONCERNENS NYCKELTAL

	2018 3 mån jan-mar	2017 3 mån jan-mar	2017 12 mån jan-dec	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec
Hysesintäkter (mkr)	56	53	216	200	160
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag (mkr)	789	587	2 838	2 331	1 873
Rörelseresultat (mkr)	41	12	177	71	179
Resultat efter finansiella poster (mkr)	303	57	408	182	239
Resultat före skatt (mkr)	516	149	740	563	521
Årets totalresultat (mkr)	1	89	1 251	637	798
Eget kapital (mkr)	4 969	3 882	4 968	3 793	3 193
Balansomslutning (mkr)	12 187	7 829	11 116	7 841	6 174
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,8	1,5	4,2	3,2	4,2
Belåningsgrad (%)	negativ	negativ	negativ	negativ	negativ
Belåningsgrad fastigheter (%)	42,1	50,4	43,2	51,3	56,7
Soliditet (%)	40,8	49,6	44,7	48,4	51,7
Justerad soliditet (%)	42,9	48,7	46,9	50,9	54,3
Avkastning på eget kapital (%)	0,0	2,3	55,6	18,8	33,0
Avkastning på totalt kapital (%)	6,8	2,1	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 maj 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](mailto:mia.arnhult@m2gruppen.se)

Henrik Zetterström, Ekonomichef. e-post: [henrik.zetterstrom@m2gruppen.se](mailto: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 maj 2018 kl. 08:00.

M2 | asset management

Adress: Bredgränd 4, 111 30 Stockholm

Tel: 010-706 00 00

[www.m2assetmanagement.se](http://www.m2assetmanagement.se)