

# M2 | asset management

Delårsrapport

1 januari – 30 september 2019

för M2 Asset Management AB (publ)  
556559-3349

# DELÅRSRAPPORT FÖR M2 ASSET MANAGEMENT AB (PUBL)

## JANUARI - SEPTEMBER 2019

- Hyresintäkterna uppgick till 138 mkr (170). Minskningen är framförallt hänförlig till gjorda avyttringar under perioden.
- Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag uppgick till 2 764 mkr (2 501).
- Driftöverskottet från direktägda fastigheter uppgick till 67 mkr (92) och rörelseresultatet från entreprenad och projektutveckling uppgick till 132 mkr (85).
- Periodens rörelseresultat uppgick till 175 mkr (158), en ökning med 11 %.
- Resultatandel från intressebolag uppgick till 691 mkr (291), en ökning med 137 %.
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 219 mkr (70) och värdeförändringar finansiella tillgångar påverkade resultatet med 2 133 mkr (-147).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 3 490 mkr (1 019), en ökning med 242 %.
- Periodens resultat uppgick till 3 419 mkr (970), en ökning med 252 %.

## JULI - SEPTEMBER 2019

- Hyresintäkterna uppgick till 41 mkr (60), en minskning med 32 %.
- Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag uppgick till 865 mkr (818), en ökning med 6 %.
- Periodens rörelseresultat uppgick till 49 mkr (56), en minskning med 13 %.
- Periodens resultat före skatt uppgick till 1 958 mkr (527), en ökning med 272 %.
- Periodens resultat uppgick till 1 952 mkr (498), en ökning med 292 %.

## HÄNDELSENER UNDER PERIODEN

- Den 25 januari 2019 tecknades avtal med SBB i Norden AB om överlåtelse av koncernens fastigheter i Enköping, Sigtuna,

Södertälje och Söderhamn samt fastigheter övertagna från närstående. Fastigheterna frånträdde den 29 mars 2019.

- Den 25 januari 2019 emitterade M2 ett icke-säkerställt obligationslån om 300 mkr. I samband med emissionen köpte M2 tillbaka 300 mkr av totalt 900 mkr utestående i bolagets obligationslån med förfall i juli 2020 till en kurs om 101,50 kr.
- M2 ansökte om notering av det nya obligationslånet på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista och den 29 januari 2019 godkände och registrerade Finansinspektionen prospektet i enlighet med lag (1991:980) om handel med finansiella instrument. Obligationens första handelsdag var den 31 januari 2019.
- Den 15 februari 2019 tecknades avtal om överlåtelse av fastigheterna Lärlingen 2, Revisorn 7, Sillö 6, Skyttbrink 29 och Ösby 1:32. Fastigheterna frånträdde den 1 april 2019.
- På extra bolagsstämma den 18 februari 2019 valdes Mia Arnhult, Rutger Arnhult, Patrik Tillman och Johan Sjö till ny styrelse.
- M2s dotterföretag Logistic Contractor, som ingår i Wästbygg Gruppen, har tecknat entreprenadavtal med Northvolt om att uppföra en produktionsanläggning för batterier till elfordon i Skellefteå på över 100 000 kvm.
- Under augusti emitterade M2 ytterligare icke-säkerställda obligationer under bolagets obligationslån med slutligt förfall den 25 januari 2022 och ett rambelopp om 1 000 mkr. Den 16 augusti emitterades 300 mkr till en överkurs motsvarande en marginal på ca 3,50 % och den 29 augusti emitterades 250 mkr till en överkurs motsvarande en marginal på ca 3,30 %. Total utestående volym per 30 september för obligationslånet med förfall den 25 januari 2022 uppgår efter emissionerna till 850 mkr.

## HÄNDELSENER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Den 25 oktober emitterades ytterligare 150 mkr under obligationslånet med slutligt förfall den 25 januari 2022 och ett rambelopp om 1 000 mkr, vilket innebär att ramen nu är helt fylld. Emissionen gjordes till en överkurs motsvarande en marginal på ca 2,96 %.

## UTVALDA NYCKELTAL

|                                                | 2019<br>9 mån<br>jan-sep | 2018<br>9 mån<br>jan-sep | 2018<br>12 mån<br>jan-dec | 2017<br>12 mån<br>jan-dec | 2016<br>12 mån<br>jan-dec | 2015<br>12 mån<br>jan-dec |
|------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hyresintäkter (mkr)                            | 138                      | 170                      | 226                       | 216                       | 200                       | 160                       |
| Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag (mkr) | 2 764                    | 2 501                    | 3 652                     | 2 838                     | 2 331                     | 1 873                     |
| Rörelseresultat (mkr)                          | 175                      | 158                      | 282                       | 177                       | 71                        | 179                       |
| Periodens resultat (mkr)                       | 3 419                    | 970                      | 1 983                     | 1 251                     | 637                       | 798                       |
| Räntetäckningsgrad (ggr)                       | 3,9                      | 5,0                      | 5,2                       | 4,2                       | 3,2                       | 4,2                       |
| Justerad soliditet (%)                         | 55,1                     | 52,1                     | 53,8                      | 50,1                      | 54,7                      | 58,2                      |
| Avkastning på eget kapital (%)                 | 48,8                     | 18,3                     | 38,7                      | 31,0                      | 18,8                      | 33,0                      |

## 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 direktägda fastigheter, entreprenad och projektutveckling, strategiska fastighetsinvesteringar samt investeringar i verksamheter utanför fastighetssektorn enligt beskrivning nedan.

### Direktägda fastigheter

M2 har ett direkt ägande i fastigheter under varumärket M2 Gruppen. M2s fastighetsbestånd utgjordes av 29 fastigheter per 30 september 2019, huvudsakligen bostäder och handels- och kontorsfastigheter, med ett marknadsvärde på 2 529 mkr. M2 Gruppen verkar framförallt i Stockholm och Gävle. Huvudkontoret ligger i Stockholm.

I januari 2019 tecknades avtal med SBB i Norden AB om överlåtelse av koncernens fastigheter i Enköping, Sigtuna, Södertälje och Söderhamn samt fastigheter övertagna från närstående. Fastigheterna frånträdde den 29 mars 2019. Den 1 april 2019 frånträdde koncernens fem fastigheter ägda av dotterbolaget Suburban Properties.



### 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 uppgick bolagets nettointäkter till 2 764 mkr.

### Strategiska fastighetsinvesteringar

M2s investeringar i fastigheter består, förutom av direktägda fastigheter, även av ägande i noterade fastighetsbolag. M2 är delägare i Klövern AB (publ) ("Klövern"), Corem Property Group AB (publ) ("Corem"), AB Sagax (publ) ("Sagax") och Castellum AB (publ) ("Castellum").

Klövern är ett av Sveriges största noterade fastighetsbolag. Bolaget har ett fastighetsbestånd om 395 fastigheter med ett marknadsvärde på 54 153 mkr per 30 september 2019 och en stark närvaro i Stockholm och andra växande regioner i Sverige samt Köpenhamn och New York. Beståndet består framförallt av kontor, men även av lokaler för företag och organisationer verkssamma inom vård, utbildning och detaljhandel, såväl som inom lager och logistik.

Corem äger, förvaltar och utvecklar lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter i mellersta/södra Sverige och i Danmark. Fastighetsbeståndet består av 161 fastigheter med ett marknadsvärde på 11 464 mkr per 30 september 2019.

Sagax är ett fastighetsbolag som fokuserar på kommersiella fastigheter framförallt inom lager- och lättindustrisegmenten. Sagax har ett fastighetsbestånd på 539 fastigheter runt om i Europa med ett marknadsvärde på 31 825 mkr per 30 september 2019.

Castellum är ett av de största börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige med ett fastighetsbestånd som i huvudsak utgörs av lokaler för kontor och lager/logistik. Castellum har ett bestånd på 631 fastigheter i Sverige samt Köpenhamn och Helsingfors med ett marknadsvärde på 92 719 mkr per 30 september 2019.

### Övriga investeringar

M2 har ett mindre antal övriga investeringar, noterade och onoterade, bland annat Footway, Devyser, RhoVac och Odd Molly samt en portfölj med noterade värdepapper, huvudsakligen svenska bolag.

## VD-ORD



### En fortsatt stark resultatutveckling

Vi inledde året med att renodla vårt fastighetsbestånd ytterligare för att uppnå en förvaltningsenhet som är effektiv och hållbar samt för att ge utrymme för utveckling av den potential som finns i kvarvarande bestånd. Vi har haft en fortsatt stabil utveckling under perioden i den egna fastighetsrörelsen och entreprenadrörelsen levererade för tredje kvartalet i rad ett riktigt starkt resultat. Våra börsnoterade strategiska innehav har även de haft en stark värdeutveckling under årets första nio månader och därtill levererat en stabil löpande utdelning. Under perioden har vi också ökat vår indirekta fastighetsexponering genom att förvärva ytterligare aktier i det börsnoterade fastighetsbolaget Castellum och därmed uppnått ett skatteeffektivt ägande överstigande 10 procent. M2s intäkter ökade med totalt 9 procent för årets tre första kvartal och uppgick till 2 902 mkr (2 671). Rörelseresultatet ökade med 11 procent till 175 mkr (158) och resultatet före skatt uppgick till 3 485 mkr (1 019), vilket motsvarar en ökning om 242 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 mars lämnade Södertälje, Sigtuna, Enköping och Söderhamn genom att avyttra samtliga fastigheter där. Totalt har vi avyttrat fastigheter till ett marknadsvärde om 1 530 mkr under perioden. Minskningen av koncernens hyresintäkter är en följd av våra avyttringar.

#### Entreprenad och projektutveckling

Den egna entreprenadverksamheten, Wästbygg, som arbetar med byggentreprenader och projektutveckling inom de tre affärsområdena bostäder, kommersiella fastigheter och logistik-

anläggningar, har utvecklats starkt. Vi har sedan länge beslutat att Wästbygg ska växa kontrollerat och att lönsamhet är viktigare än stora volymer. Under årets första nio månader har intäkterna ökat med 11 procent, jämfört med samma period förra året, men rörelseresultatet med hela 60 procent. Detta trots ekonomiska utmaningar inom affärsområde Bostad, till följd av en fortsatt avvaktande bostadsmarknad, vilket är ett styrkebesked.

#### Strategiska investeringar i fastighetsbolag

M2 har en stor exponering mot fastighetssektorn till följd av såväl vårt eget bestånd som våra innehav i fastighetsbolagen Klövern, Corem, Sagax och Castellum. Risker, 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 vilket i sin tur skapar förutsättningar för ett stabilt och starkt M2 även i framtiden. 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. Vi vill förvalta våra fastigheter i egen regi och därigenom komma närmare kunden. Ett steg i den riktningen är att minska vårt förvaltningsområde geografiskt och hitta samarbeten mellan våra regionkontor. Under perioden har vi startat upp ett eget kontor i Kista med fokus på våra fastigheter i region Stockholm. Vi ser med tillförsikt fram emot en fortsatt stark avslutning på året.

Mia Arnhult  
Vd, M2

# DIREKTÄGDA FASTIGHETER

1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2019

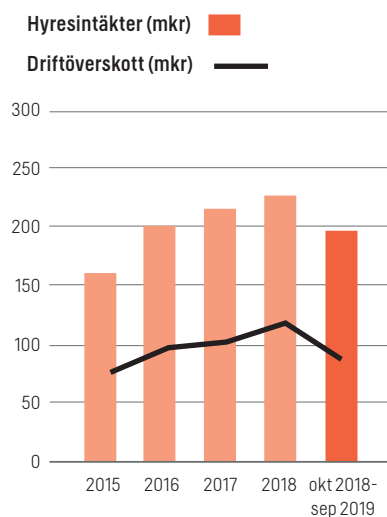


## M2 GRUPPEN

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 138 mkr (170) och periodens driftöverskott minskade med 27 % till 67 mkr (92). Minskningen är framförallt hänförlig till gjorda avyttringar under perioden.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick på balansdagen till 2 529 mkr.

m2gruppen

### HYRESINTÄKTER OCH DRIFTÖVERSKOTT

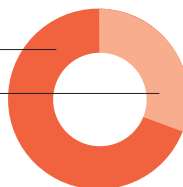


### MARKNADSVÄRDE I % PER ORT

Total fastighetsvärde 2 529 mkr

Stockholm 71 %

Gävle 29 %



### KVADRATMETER PER TYP AV YTA

Total yta 162 583 kvm

Kommersiellt

111 017 kvm

Bostäder

51 566 kvm



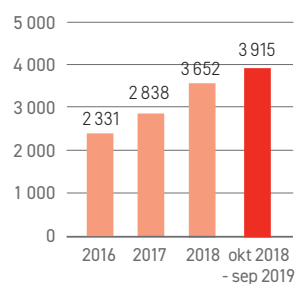
## ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING

1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2019

### WÄSTBYGG

- Intäkterna ökade med 11 % till 2 764 mkr (2 501).
- Rörelseresultatet ökade med 60 % till 136 mkr (85).
- Resultatet efter skatt ökade med 65 % till 132 mkr (80).
- Orderingången för perioden ökade med 54 % till 2 491 mkr (1 621).
- Soliditeten uppgår till 31 % (27).
- Orderstocken uppgår till 3 970 mkr (3 378).

INTÄKTER (mkr)



### WÄSTBYGG



Lidl, Rosersberg

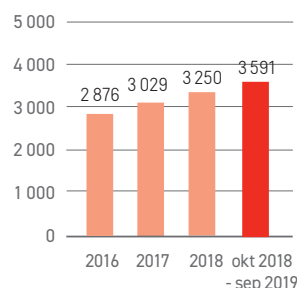
# STRATEGISKA FASTIGHETSINVESTERINGAR

1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2019

## KLÖVERN

- Hyresintäkterna ökade med 14 % till 2 738 mkr (2 397).
- Driftöverskottet ökade med 15 % till 1 894 mkr (1 646).
- Förvaltningsresultatet ökade med 10 % till 1 149 mkr (1 047).
- Resultatet efter skatt minskade med 5 % till 1 688 mkr (1 779).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 54 153 mkr.
- M2s ägarandel av kapital 14,5 %.
- M2s ägarandel av röster 15,8 %.
- Börsvärde 22 748 mkr (2019-09-30).

HYRESINTÄKTER (mkr)



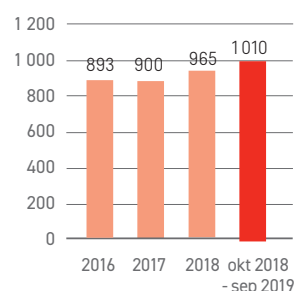
## KLÖVERN



## COREM

- Hyresintäkterna ökade med 6 % till 749 mkr (704).
- Driftöverskottet ökade med 3 % till 557 mkr (543).
- Förvaltningsresultatet ökade med 12 % till 313 mkr (280).
- Resultatet efter skatt ökade med 173 % till 2 033 mkr (744).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 11 464 mkr. Under perioden har Corem avyttrat fastigheter till ett värde av 4 218 mkr.
- M2s ägarandel av kapital 23,0 %.
- M2s ägarandel av röster 24,1 %.
- Börsvärde 9 391 mkr (2019-09-30).

HYRESINTÄKTER (mkr)



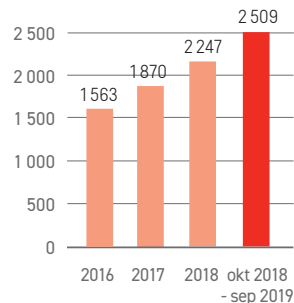
## corem | property group



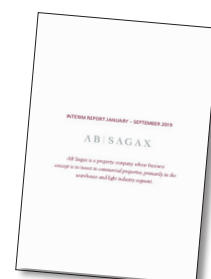
## SAGAX

- Hyresintäkterna ökade med 16 % till 1 917 mkr (1 656).
- Driftöverskottet ökade med 16 % till 1 597 mkr (1 382).
- Förvaltningsresultatet ökade med 23 % till 1 483 mkr (1 201).
- Resultatet efter skatt ökade med 8 % till 2 582 mkr (2 398).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 31 825 mkr.
- M2s ägarandel av kapital 7,0 %.
- M2s ägarandel av röster 12,1 %.
- Börsvärde 40 822 mkr (2019-09-30).

HYRESINTÄKTER (mkr)



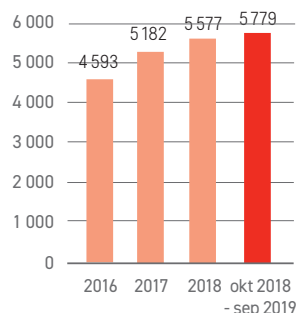
## AB | SAGAX



## CASTELLUM

- Hyresintäkterna ökade med 2 % till 3 934 mkr (3 862).
- Driftöverskottet ökade med 5 % till 3 102 mkr (2 965).
- Förvaltningsresultatet ökade med 7 % till 2 380 mkr (2 219).
- Resultatet efter skatt minskade med 28 % till 3 637 mkr (5 051).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 92 719 mkr.
- M2s ägarandel av kapital och röster 10,7 %.
- Börsvärde 57 591 mkr (2019-09-30).

HYRESINTÄKTER (mkr)



## CASTELLUM

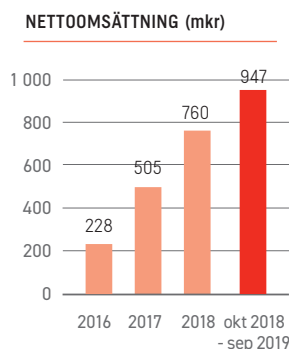


## ÖVRIGA INVESTERINGAR

1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2019

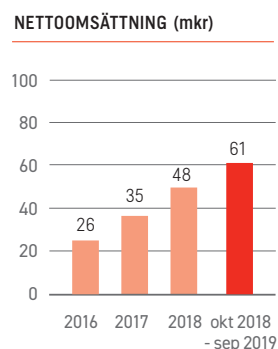
### FOOTWAY

- Nettoomsättningen ökade med 38 % till 683 mkr (496).
- Bruttomarginalen minskade till 37 % (41).
- Rörelseresultatet uppgick till 3 mkr (2).
- Resultatet efter skatt uppgick till -3 mkr (0).
- M2s ägarandel av kapital 18,3 %.
- M2s ägarandel av röster 18,1 %.
- Marknadsvärde M2s Innehav 226 mkr.
- Börsvärde 981 mkr (2019-09-30).



### DEVYSER

- Nettoomsättningen ökade med 37 % till 48 mkr (35).
- Bruttomarginalen ökade till 83 % (80).
- Rörelseresultatet ökade med 100 % till 12 mkr (6).
- Resultatet efter skatt ökade med 50 % till 9 mkr (6).
- M2s ägarandel av kapital och röster 17,7 %.



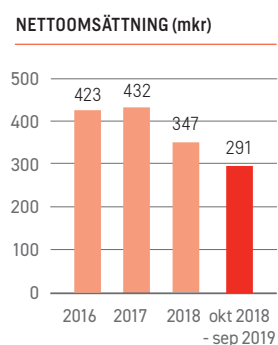
### RHOVAC

- Nettoomsättningen uppgick till 0 mkr (0).
- Rörelseresultatet uppgick till -42 mkr (-13).
- Resultatet efter skatt uppgick till -36 mkr (-11).
- M2s ägarandel av kapital och röster 20,0 %.
- Marknadsvärde M2s Innehav 63 mkr.
- Börsvärde 310 mkr (2019-09-30).



### ODD MOLLY

- Nettoomsättningen minskade med 20 % till 226 mkr (281).
- Bruttomarginalen uppgick till 49 % (54).
- Rörelseresultatet uppgick till -45 mkr (-38).
- Resultatet efter skatt uppgick till -47 mkr (-33).
- M2s ägarandel av kapital och röster 18,9 %.
- Marknadsvärde M2s Innehav 9 mkr.
- Börsvärde 45 mkr (2019-09-30).



odd molly

## KOMMENTARER OM DELÅRSPERIODEN I KORTHET

### VERKSAMHETEN UNDER JANUARI - SEPTEMBER 2019

Periodens resultat uppgick till 3 419 mkr (970). Av periodens resultat uppgår orealiserade värdeförändringar på fastigheter och finansiella tillgångar till 211 mkr (59) respektive 2 148 mkr (616).

#### Direktägda fastigheter

Fastighetsrörelsen är stabil och levererar ett starkt resultat. Koncernens hyresintäkter för perioden uppgick till 138 mkr (170) 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. Minskningen av hyresintäkterna är en följd av genomförda försäljningar under perioden då fastigheter till ett marknadsvärde om 964 mkr har avyttrats. Rensat för sålda fastigheter uppgår hyresintäkterna för jämförbar period till 124 mkr (124).

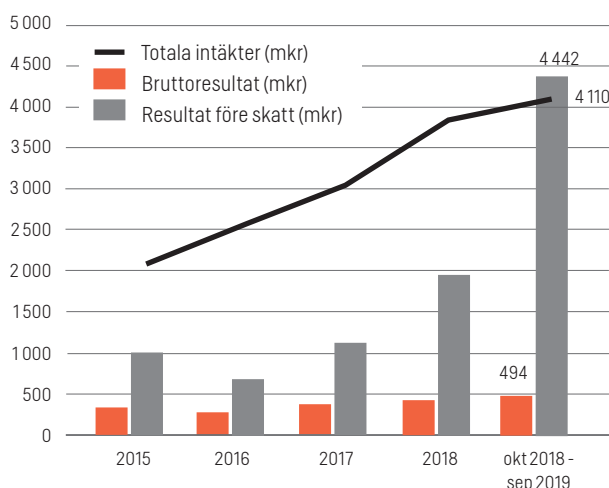
Totalt har fastigheter till ett marknadsvärde om 1 530 mkr, inkl fastigheter övertagna från närstående, avyttrats under perioden. De avyttrade fastigheternas anskaffningsvärde inklusive gjorda investeringar under innehavsperioden uppgick till 885 mkr.

Driftöverskottet från fastighetsverksamheten uppgick till 67 mkr (92).

#### Entreprenad och projektutveckling

Intäkterna från entreprenad-/tjänsteuppdrag uppgick till 2 764 mkr (2 501). Bruttoresultatet uppgick till 273 mkr (217). Entreprenad och projektutvecklingsverksamheten uppvisade under perioden ett rekordresultat efter skatt om 132 mkr (80). Rörelsemarginalen uppgick till 4,9 procent (3,4).

### ÖVERSIKT TOTALA INTÄKTER, BRUTTORESULTAT OCH RESULTAT FÖRE SKATT



#### Strategiska fastighetsinvesteringar

Våra strategiska fastighetsinvesteringar, Klöver, Corem, Sagax och Castellum ger oss en stabil löpande direktavkastning om 278 mkr (182), varav 263 mkr (169) utgör utdelning på stamaktier och 15 mkr (13) på preferensaktier.

#### Övriga investeringar

Under perioden redovisade M2 Capitals aktiehandel ett resultat på -27 mkr (-112).

#### Risker och osäkerhetsfaktorer

Hantering av risker och osäkerhetsfaktorer är ett ständigt pågående arbete inom koncernen och arbete läggs kontinuerligt ned på att minska sårbarheten. Koncernen är primärt utsatt för marknadsrisker i form av värdeförändringar på tillgångar och i efterfrågan på bolagets bostäder och lokaler samt olika finansiella risker som likviditets- och finansieringsrisk, ränterisker och kreditrisker. Koncernens tillgångar värderade till verkligt värde uppgår per 30 september 2019 till 12 657 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 2018. Inga väsentliga förändringar har skett som ändrat dessa redovisade risker.

#### Obligationslån

I januari 2019 emitterade M2 ett icke-säkerställt obligationslån om 300 mkr inom ett rambelopp om 1 000 mkr som löper på 3 år med en rörlig ränta om Stibor 3m + 480 räntepunkter och har slutligt förfall den 25 januari 2022.

I samband med emissionen köpte M2 tillbaka 300 mkr av totalt 900 mkr utestående i bolagets obligationslån med förfall i juli 2020 (ISIN SE0010128009) till en kurs om 101,50 kr. Den återköpta delen av obligationslånet nettoredovisas mot skulden i enlighet med IFRS 9.

I augusti och oktober emitterade M2 ytterligare icke-säkerställda obligationer om 550 respektive 150 mkr under bolagets obligationslån med slutligt förfall den 25 januari 2022 och ett rambelopp om 1 000 mkr, vilket innebär att ramen nu är helt fylld.

Obligationslånen är noterade på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista.

Obligationslånets samtliga villkor är uppfyllda per 30 september 2019. För ytterligare information om obligationslånens villkor se: <https://m2assetmanagement.se/investorrelations/prospekt.html>.

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

| Belopp i mkr                             | 2019<br>3 mån<br>jul-sep | 2018<br>3 mån<br>jul-sep | 2019<br>9 mån<br>jan-sep | 2018<br>9 mån<br>jan-sep | 2018<br>12 mån<br>jan-dec | Rullande<br>12 mån<br>okt-sep |
|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Hysesintäkter                            | 41                       | 60                       | 138                      | 170                      | 226                       | 195                           |
| Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag | 865                      | 818                      | 2 764                    | 2 501                    | 3 652                     | 3 915                         |
| Fastighetskostnader                      | -17                      | -24                      | -72                      | -77                      | -108                      | -102                          |
| Kostnader produktion entreprenad         | -800                     | -750                     | -2 491                   | -2 284                   | -3 307                    | -3 514                        |
| <b>Bruttoresultat</b>                    | <b>89</b>                | <b>104</b>               | <b>340</b>               | <b>309</b>               | <b>463</b>                | <b>494</b>                    |
| Central administration                   | -40                      | -49                      | -164                     | -151                     | -181                      | -194                          |
| <b>Rörelseresultat</b>                   | <b>49</b>                | <b>56</b>                | <b>175</b>               | <b>158</b>               | <b>282</b>                | <b>299</b>                    |
| Finansiella intäkter                     | 180                      | 215                      | 413                      | 876                      | 880                       | 418                           |
| Finansiella kostnader                    | -79                      | -7                       | -140                     | -230                     | -264                      | -175                          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> | <b>149</b>               | <b>264</b>               | <b>448</b>               | <b>804</b>               | <b>899</b>                | <b>542</b>                    |
| Resultatandel intresseföretag            | 349                      | 60                       | 691                      | 291                      | 610                       | 1 009                         |
| Värdeförändring fastigheter              | 56                       | 14                       | 219                      | 70                       | 300                       | 448                           |
| Värdeförändring finansiella tillgångar   | 1 403                    | 190                      | 2 133                    | -147                     | 167                       | 2 447                         |
| <b>Resultat före skatt</b>               | <b>1 958</b>             | <b>527</b>               | <b>3 490</b>             | <b>1 019</b>             | <b>1 975</b>              | <b>4 447</b>                  |
| Skatt                                    | -6                       | -29                      | -71                      | -49                      | 8                         | -14                           |
| <b>PERIODENS RESULTAT</b>                | <b>1 952</b>             | <b>498</b>               | <b>3 419</b>             | <b>970</b>               | <b>1 983</b>              | <b>4 433</b>                  |
| <b>Resultat hänförligt till</b>          |                          |                          |                          |                          |                           |                               |
| Moderbolagets aktieägare                 | 1 954                    | 494                      | 3 399                    | 957                      | 1 960                     | 4 402                         |
| Innehav utan bestämmande inflytande      | -2                       | 4                        | 20                       | 12                       | 23                        | 31                            |
| <b>Periodens resultat</b>                | <b>1 952</b>             | <b>498</b>               | <b>3 419</b>             | <b>970</b>               | <b>1 983</b>              | <b>4 433</b>                  |
| Resultat per aktie, kr                   | 19 520                   | 4 978                    | 34 192                   | 9 695                    | 19 835                    | 44 331                        |

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                                 | 2019<br>30 sep | 2018<br>30 sep | 2018<br>31 dec |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |                |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |                |                |                |
| Goodwill                                     | 229            | 229            | 229            |
| Övriga immateriella anläggningstillgångar    | 10             | 7              | 7              |
| Förvaltningsfastigheter                      | 2 529          | 2 988          | 3 234          |
| Nyttjanderättstillgångar                     | 56             | 10             | 10             |
| Andelar i intresseföretag                    | 3 525          | 2 880          | 2 948          |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | 9 872          | 2 076          | 4 978          |
| Andra långfristiga tillgångar                | 1 170          | 327            | 331            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           | <b>17 391</b>  | <b>8 518</b>   | <b>11 738</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |                |                |                |
| Upparbetat ej fakturerat                     | 284            | 360            | 343            |
| Kundfordringar                               | 441            | 491            | 271            |
| Skattefordran                                | 59             | 73             | 53             |
| Övriga kortfristiga fordringar               | 889            | 424            | 660            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 91             | 44             | 38             |
| Kortfristiga placeringar                     | 256            | 2 513          | 155            |
| Likvida medel                                | 351            | 218            | 699            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           | <b>2 372</b>   | <b>4 122</b>   | <b>2 219</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      | <b>19 763</b>  | <b>12 640</b>  | <b>13 957</b>  |

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

| Belopp i mkr                                                 | 2019<br>30 sep | 2018<br>30 sep | 2018<br>31 dec |
|--------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                              |                |                |                |
| <b>Eget kapital</b>                                          |                |                |                |
| Aktiekapital                                                 | 10             | 10             | 10             |
| Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat               | 10 170         | 5 813          | 6 816          |
| <b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b> | <b>10 180</b>  | <b>5 823</b>   | <b>6 826</b>   |
| Innehav utan bestämmande inflytande                          | 75             | 52             | 64             |
| <b>Summa eget kapital</b>                                    | <b>10 255</b>  | <b>5 875</b>   | <b>6 889</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                  |                |                |                |
| Uppskjuten skatteskuld                                       | 421            | 436            | 380            |
| Övriga avsättningar                                          | 18             | 18             | 26             |
| Räntebärande långfristiga skulder                            | 2 129          | 2 509          | 2 501          |
| Övriga långfristiga skulder                                  | 332            | 192            | 192            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                            | <b>2 901</b>   | <b>3 155</b>   | <b>3 098</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                  |                |                |                |
| Räntebärande kortfristiga skulder                            | 4 423          | 2 164          | 2 155          |
| Leverantörsskulder                                           | 420            | 388            | 553            |
| Skatteskulder                                                | 15             | 31             | 28             |
| Övriga kortfristiga skulder                                  | 1 579          | 864            | 1 086          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                 | 170            | 162            | 147            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                            | <b>6 607</b>   | <b>3 610</b>   | <b>3 969</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                        | <b>19 763</b>  | <b>12 640</b>  | <b>13 957</b>  |

## FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

| Belopp i mkr                                   | Aktiekapital | Balanserade<br>vinstmedel inkl<br>periodens<br>resultat | Eget kapital<br>hänförligt till<br>moderföretagets<br>aktieägare | Innehav utan<br>bestämmande<br>inflytande | Totalt eget<br>kapital |
|------------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------|
| <b>Ingående eget kapital 1 januari 2018</b>    | <b>10</b>    | <b>4 906</b>                                            | <b>4 916</b>                                                     | <b>52</b>                                 | <b>4 968</b>           |
| Utdelning                                      |              | -50                                                     | -50                                                              |                                           | -50                    |
| Övrig justering                                |              |                                                         | 0                                                                | -12                                       | -12                    |
| Årets resultat                                 |              | 1 960                                                   | 1 960                                                            | 23                                        | 1 983                  |
| <b>Utgående eget kapital 31 december 2018</b>  | <b>10</b>    | <b>6 816</b>                                            | <b>6 826</b>                                                     | <b>64</b>                                 | <b>6 889</b>           |
| <b>Ingående eget kapital 1 januari 2019</b>    | <b>10</b>    | <b>6 816</b>                                            | <b>6 826</b>                                                     | <b>64</b>                                 | <b>6 889</b>           |
| Utdelning                                      |              | -45                                                     | -45                                                              | -9                                        | -54                    |
| Periodens resultat                             |              | 3 399                                                   | 3 399                                                            | 20                                        | 3 419                  |
| <b>Utgående eget kapital 30 september 2019</b> | <b>10</b>    | <b>10 170</b>                                           | <b>10 180</b>                                                    | <b>75</b>                                 | <b>10 255</b>          |



**KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS**

| Belopp i mkr                                                                        | 2019<br>3 mån<br>jul-sep | 2018<br>3 mån<br>jul-sep | 2019<br>9 mån<br>jan-sep | 2018<br>9 mån<br>jan-sep | 2018<br>12 mån<br>jan-dec | Rullande<br>12 mån<br>okt-sep |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| <b>Löpande verksamheten</b>                                                         |                          |                          |                          |                          |                           |                               |
| Rörelseresultat                                                                     | 49                       | 56                       | 175                      | 158                      | 282                       | 299                           |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 |                          |                          |                          |                          |                           |                               |
| Av- och nedskrivningar                                                              | 2                        | 1                        | 4                        | 3                        | 4                         | 5                             |
| Förändring av avsättningar                                                          | -4                       | 0                        | -7                       | 0                        | 8                         | 1                             |
|                                                                                     | <b>47</b>                | <b>56</b>                | <b>172</b>               | <b>161</b>               | <b>294</b>                | <b>305</b>                    |
| Erhållen ränta                                                                      | -6                       | 2                        | -6                       | 4                        | 10                        | 0                             |
| Betald ränta                                                                        | -18                      | -26                      | -71                      | -69                      | -102                      | -104                          |
| Betald inkomstskatt                                                                 | -2                       | -15                      | -25                      | -38                      | -18                       | -5                            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>21</b>                | <b>16</b>                | <b>69</b>                | <b>57</b>                | <b>185</b>                | <b>197</b>                    |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                          |                          |                          |                          |                           |                               |
| Förändring av rörelsefordringar                                                     | -245                     | -30                      | -394                     | -252                     | -241                      | -383                          |
| Förändring av rörelseskulder                                                        | 308                      | 125                      | 344                      | 184                      | 559                       | 720                           |
| Förändring av kortfristiga placeringar                                              | -31                      | -407                     | -89                      | -571                     | -785                      | -303                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>52</b>                | <b>-295</b>              | <b>-70</b>               | <b>-582</b>              | <b>-282</b>               | <b>231</b>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                          |                          |                          |                          |                           |                               |
| Förvärv av immateriella tillgångar                                                  | 0                        | 0                        | -3                       | -1                       | -1                        | -4                            |
| Investeringar i fastigheter                                                         | -12                      | -5                       | -25                      | -26                      | -42                       | -42                           |
| Försäljning av fastigheter                                                          | 32                       | 10                       | 962                      | 59                       | 59                        | 962                           |
| Förvärv av maskiner och inventarier                                                 | -3                       | -1                       | -4                       | -3                       | -4                        | -5                            |
| Förvärv av dotterföretag                                                            | -13                      | 6                        | -17                      | -11                      | -16                       | -22                           |
| Försäljning av dotterföretag                                                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 10                        | 10                            |
| Erhållen utdelning                                                                  | 134                      | 58                       | 305                      | 195                      | 215                       | 325                           |
| Försäljning av intresseföretag                                                      | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 236                       | 236                           |
| Förvärv av finansiella tillgångar                                                   | -2 077                   | -45                      | -3 500                   | -136                     | -148                      | -3 512                        |
| Försäljning av finansiella tillgångar                                               | 251                      | 5                        | 888                      | 5                        | 5                         | 888                           |
| Förändring av långfristiga fordringar                                               | 351                      | -1                       | -839                     | 7                        | 3                         | -843                          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-1 336</b>            | <b>26</b>                | <b>-2 235</b>            | <b>89</b>                | <b>316</b>                | <b>-2 007</b>                 |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                          |                          |                          |                          |                           |                               |
| Utbetald utdelning                                                                  | -22                      | 0                        | -32                      | 0                        | -29                       | -61                           |
| Upptagna räntebärande skulder                                                       | 1 123                    | 140                      | 2 817                    | 371                      | 360                       | 2 807                         |
| Amortering av räntebärande skulder                                                  | -7                       | -8                       | -970                     | -59                      | -66                       | -977                          |
| Förändring av övriga långfristiga skulder                                           | 140                      | -1                       | 140                      | -1                       | -1                        | 140                           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>1 235</b>             | <b>133</b>               | <b>1 956</b>             | <b>311</b>               | <b>265</b>                | <b>1 909</b>                  |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                         | <b>-50</b>               | <b>-137</b>              | <b>-348</b>              | <b>-182</b>              | <b>299</b>                | <b>133</b>                    |
| <b>Likvida medel vid periodens början</b>                                           | <b>400</b>               | <b>355</b>               | <b>699</b>               | <b>399</b>               | <b>399</b>                | <b>218</b>                    |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                             | <b>351</b>               | <b>218</b>               | <b>351</b>               | <b>218</b>               | <b>699</b>                | <b>351</b>                    |

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

| Belopp i mkr                               | 2019<br>3 mån<br>jul-sep | 2018<br>3 mån<br>jul-sep | 2019<br>9 mån<br>jan-sep | 2018<br>9 mån<br>jan-sep | 2018<br>12 mån<br>jan-dec |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Intäkter                                   | 1                        | 1                        | 2                        | 2                        | 4                         |
| Fastighetskostnader                        | 0                        | 0                        | -1                       | -1                       | -2                        |
| <b>Bruttoresultat</b>                      | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 | <b>1</b>                 | <b>1</b>                 | <b>2</b>                  |
| Central administration                     | -4                       | -2                       | -10                      | -9                       | -13                       |
| <b>Rörelseresultat</b>                     | <b>-3</b>                | <b>-2</b>                | <b>-10</b>               | <b>-8</b>                | <b>-11</b>                |
| Resultat från andelar i koncernföretag     | 0                        | 0                        | 221                      | 36                       | 41                        |
| Resultat från andelar i intresseföretag    | 3                        | -48                      | 56                       | -11                      | 41                        |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | 201                      | 54                       | 323                      | 109                      | 112                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -19                      | -17                      | -72                      | -51                      | -100                      |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   | <b>181</b>               | <b>-13</b>               | <b>519</b>               | <b>75</b>                | <b>84</b>                 |
| Bokslutsdispositioner                      | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 6                         |
| <b>Resultat före skatt</b>                 | <b>181</b>               | <b>-13</b>               | <b>519</b>               | <b>75</b>                | <b>90</b>                 |
| Skatt på årets resultat                    | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | -1                        |
| <b>PERIODENS RESULTAT</b>                  | <b>181</b>               | <b>-13</b>               | <b>519</b>               | <b>75</b>                | <b>90</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                                   | 2019<br>30 sep | 2018<br>30 sep | 2018<br>31 dec |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |                |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |                |                |                |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |                |                |                |
| Byggnader och mark                             | 9              | 9              | 9              |
| Pågående fastighetsarbeten                     | 4              | 1              | 3              |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  | <b>14</b>      | <b>11</b>      | <b>13</b>      |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |                |                |                |
| Andelar i koncernföretag                       | 605            | 649            | 653            |
| Fordringar hos koncernföretag                  | 792            | 636            | 636            |
| Andelar i intresseföretag                      | 319            | 555            | 319            |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | 5 055          | 124            | 2 135          |
| Andra långfristiga fordringar                  | 1 053          | 225            | 225            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>7 824</b>   | <b>2 189</b>   | <b>3 969</b>   |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             | <b>7 838</b>   | <b>2 200</b>   | <b>3 982</b>   |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |                |                |                |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |                |                |                |
| Fordringar hos koncernföretag                  | 116            | 321            | 264            |
| Skattefordran                                  | 17             | 15             | 8              |
| Övriga fordringar                              | 281            | 68             | 281            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 51             | 13             | 6              |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           | <b>466</b>     | <b>417</b>     | <b>559</b>     |
| Övriga kortfristiga placeringar                | 142            | 1 999          | 57             |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>          | <b>142</b>     | <b>1 999</b>   | <b>57</b>      |
| <b>Kassa och bank</b>                          | <b>62</b>      | <b>66</b>      | <b>108</b>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             | <b>670</b>     | <b>2 482</b>   | <b>723</b>     |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        | <b>8 508</b>   | <b>4 682</b>   | <b>4 705</b>   |

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

| Belopp i mkr                                 | 2019<br>30 sep | 2018<br>30 sep | 2018<br>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                          | 1 169          | 1 125          | 1 125          |
| Periodens resultat                           | 519            | 75             | 90             |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>1 688</b>   | <b>1 200</b>   | <b>1 214</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>1 741</b>   | <b>1 252</b>   | <b>1 267</b>   |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  | <b>0</b>       | <b>13</b>      | <b>0</b>       |
| <b>Avsättningar</b>                          |                |                |                |
| Uppskjuten skatteskuld                       | 14             | 13             | 14             |
| <b>Summa avsättningar</b>                    | <b>14</b>      | <b>13</b>      | <b>14</b>      |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                  | 914            | 641            | 641            |
| Skulder till koncernföretag                  | 348            | 272            | 272            |
| Skulder till intresseföretag                 | 2              | 2              | 2              |
| Övriga långfristiga skulder                  | 1 018          | 1 068          | 1 068          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>2 281</b>   | <b>1 983</b>   | <b>1 983</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                  | 2 156          | 1 218          | 1 044          |
| Leverantörsskulder                           | 0              | 1              | 2              |
| Skulder till koncernföretag                  | 1 055          | 0              | 0              |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 1 237          | 189            | 385            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 24             | 14             | 11             |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>4 472</b>   | <b>1 421</b>   | <b>1 442</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>8 508</b>   | <b>4 682</b>   | <b>4 705</b>   |

## FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

| Belopp i mkr                                   | Aktiekapital | Uppskrivningsfond | Reservfond | Balanserat<br>resultat<br>inkl. årets<br>resultat | Totalt<br>eget<br>kapital |
|------------------------------------------------|--------------|-------------------|------------|---------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>Ingående eget kapital 1 januari 2018</b>    | <b>10</b>    | <b>41</b>         | <b>2</b>   | <b>1 175</b>                                      | <b>1 227</b>              |
| Utdelning                                      |              |                   |            | -50                                               | -50                       |
| Årets resultat                                 |              |                   |            | 90                                                | 90                        |
| <b>Utgående eget kapital 31 december 2018</b>  | <b>10</b>    | <b>41</b>         | <b>2</b>   | <b>1 215</b>                                      | <b>1 267</b>              |
| <b>Ingående eget kapital 1 januari 2019</b>    | <b>10</b>    | <b>41</b>         | <b>2</b>   | <b>1 215</b>                                      | <b>1 267</b>              |
| Utdelning                                      |              |                   |            | -45                                               | -45                       |
| Periodens resultat                             |              |                   |            | 518                                               | 518                       |
| <b>Utgående eget kapital 30 september 2019</b> | <b>10</b>    | <b>41</b>         | <b>2</b>   | <b>1 688</b>                                      | <b>1 740</b>              |



## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

### I 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 2018. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år förutom nedanstående.

#### IFRS 16 Leasing:

IFRS 16 är nu fastställd av EU och ersätter IAS 17 och tre tillhörande tolkningar. Rekommendationen är den nya redovisningsstandarden för leasingkontrakt och den största påverkan är relaterad till redovisningen för leasetagare såtillvida att leasingkontrakt redovisas i balansräkningen. För M2 innebär det en förändrad redovisning av hyreskontrakt avseende lokaler, tjänstebilar och andra leasingobjekt.

Implementeringen av den nya leasingstandarden medför ökade tillgångar och räntebärande skulder i balansräkningen, vilket därigenom påverkar den finansiella nettoställningen. Leasingkontrakten, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp, redovisas under materiella anläggningstillgångar i balansräkningen. Skyldigheten att betala leasingavgifter redovisas som en långfristig eller kortfristig finansiell skuld beroende på avtalets längd. IFRS 16 har också en positiv påverkan på rörelseresultatet i resultaträkningen baserat på att en del av leasingkostnaderna redovisas som en räntekostnad inom finansnettot. I kassaflödesanalysen fördelas leasingbetalningarna mellan erlagda räntor inom det operativa kassaflödet och amortering av leasingskulder inom finansieringsverksamheten. Det innebär således en positiv effekt på det operativa kassaflödet.

IFRS 16 tillämpas retroaktivt utan omräkning av jämförelsetal. Således har den ingående balansen för 2019 räknats om i enlighet med den nya standarden. För leasingavtal som tidigare klassificerats som operationella leasingavtal med 49 mkr som leasetagare redovisas en leasingskuld till nuvärdet av framtida leasingbetalningar, uppgående till 52 mkr per 1 januari 2019. Tillgången redovisas till något lägre belopp än leasingskulden eftersom IFRS 16 tillämpas retroaktivt innebärande att den ackumulerade övergångseffekten vid initial tillämpning minskar eget kapital med 2 mkr.

#### Andra uttalanden:

Övriga förändrade IFRS-standarder som tillämpas från 2019 har ingen eller liten påverkan på M2s finansiella rapportering.

#### Standarder, ändringar och tolkningar rörande befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft och inte tillämpas i förtid av koncernen:

Per dagen för godkännandet av denna finansiella rapport har vissa nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte trätt i kraft publicerats av IASB. Dessa har inte tillämpats i förtid av koncernen och ändringarna förväntas inte ha någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna under det räkenskapsår då de ska tillämpas första gången och därför har inga upplysningar lämnats.

### I NOT 2 TVISTER

Koncernen har diskussioner eller tvister med kunder eller partners från tid till annan om kommersiella villkor. I undantagsfall sker det i skiljedom eller annan juridisk instans. I vissa fall utvärderas de av externa juridiska rådgivare i samråd med interna resurser. Redovisningen återspeglar vid varje tidpunkt den bästa samlade bedömning som är gjord, men faktiska utfall kan dock komma att avvika då det i vissa fall är fråga om komplexa bedömningar.

### I NOT 3 NÄRSTÅENDE

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

Koncernen har fordringar och skulder gentemot Arnia vilka ingår i koncernens finansiella rapporter. Koncernen har under året tillhandahållit entreprenadtjänster till Corem och Klövern och har under året förhyrt lokaler från Klövern. Koncernen har även under året tillhandahållit administrativa tjänster till Arnia. Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER (FORTS.)

### NOT 4 SEGMENTSREDOVISNING

Koncernens verksamhet är indelad i fyra områden:

- Direktägda fastigheter
- Entreprenad och projektutveckling
- Strategiska fastighetsinvesteringar
- Övriga investeringar

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<br>Belopp i mkr         | 2019<br>9 mån<br>jan-sep | 2018<br>9 mån<br>jan-sep | 2018<br>12 mån<br>jan-dec | Rullande<br>12 mån<br>okt-sep |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| <b>Intäkter</b>                   |                          |                          |                           |                               |
| Direktägda fastigheter            | 138                      | 170                      | 226                       | 195                           |
| Entreprenad och projektutveckling | 2 764                    | 2 501                    | 3 652                     | 3 915                         |
| <b>Summa</b>                      | <b>2 902</b>             | <b>2 670</b>             | <b>3 878</b>              | <b>4 110</b>                  |
| <b>Rörelseresultat</b>            |                          |                          |                           |                               |
| Direktägda fastigheter            | 44                       | 74                       | 111                       | 82                            |
| Entreprenad och projektutveckling | 131                      | 85                       | 171                       | 218                           |
| <b>Summa</b>                      | <b>175</b>               | <b>158</b>               | <b>282</b>                | <b>299</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<br>Belopp i mkr           | 2019<br>30 sep | 2018<br>30 sep | 2018<br>31 dec |
|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Tillgångar</b>                   |                |                |                |
| Direktägda fastigheter              | 2 529          | 2 988          | 3 234          |
| Entreprenad och projektutveckling   | 1 767          | 1 434          | 1 599          |
| Strategiska fastighetsinvesteringar | 13 396         | 4 957          | 7 927          |
| Övrigt/ofördelat                    | 2 070          | 3 261          | 1 197          |
| <b>Summa</b>                        | <b>19 763</b>  | <b>12 640</b>  | <b>13 957</b>  |

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER (FORTS.)

### NOT 5 KONCERNENS NYCKELTAL

|                                                | 2019<br>9 mån<br>jan-sep | 2018<br>9 mån<br>jan-sep | 2018<br>12 mån<br>jan-dec | 2017<br>12 mån<br>jan-dec | 2016<br>12 mån<br>jan-dec | 2015<br>12 mån<br>jan-dec |
|------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter (mkr)                            | 138                      | 170                      | 226                       | 216                       | 200                       | 160                       |
| Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag (mkr) | 2 764                    | 2 501                    | 3 652                     | 2 838                     | 2 331                     | 1 873                     |
| Rörelseresultat (mkr)                          | 175                      | 158                      | 282                       | 177                       | 71                        | 179                       |
| Resultat efter finansiella poster (mkr)        | 448                      | 804                      | 899                       | 408                       | 182                       | 239                       |
| Resultat före skatt (mkr)                      | 3 490                    | 1 019                    | 1 975                     | 1 087                     | 696                       | 1 010                     |
| Periodens resultat (mkr)                       | 3 419                    | 970                      | 1 983                     | 1 251                     | 637                       | 798                       |
| Eget kapital (mkr)                             | 10 255                   | 5 875                    | 6 889                     | 4 968                     | 3 793                     | 3 193                     |
| Balansomslutning (mkr)                         | 19 763                   | 12 640                   | 13 957                    | 11 116                    | 7 841                     | 6 174                     |
| Räntetäckningsgrad (ggr)                       | 3,9                      | 5,0                      | 5,2                       | 4,2                       | 3,2                       | 4,2                       |
| Belåningsgrad (%)                              | negativ                  | negativ                  | negativ                   | negativ                   | negativ                   | negativ                   |
| Belåningsgrad fastigheter (%)                  | 34,2                     | 41,9                     | 38,6                      | 43,2                      | 51,3                      | 56,7                      |
| Soliditet (%)                                  | 51,9                     | 46,5                     | 49,4                      | 44,7                      | 48,4                      | 51,7                      |
| Justerad soliditet (%)                         | 55,1                     | 52,1                     | 53,8                      | 50,1                      | 54,7                      | 58,2                      |
| Avkastning på eget kapital (%)                 | 48,8                     | 18,3                     | 38,7                      | 31,0                      | 18,8                      | 33,0                      |
| Avkastning på totalt kapital (%)               | 21,5                     | 10,5                     | 17,9                      | 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 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 25 november 2019  
M2 Asset Management AB (publ)

Rapporten har granskats av bolagets revisorer.

Rutger Arnhult  
Ordförande

Mia Arnhult  
Verkställande direktör

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 2019 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 25 november 2019  
Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom  
Auktoriserad revisor

**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. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 25 november 2019 kl. 08:00.

M2 | asset management

Adress: Bredgränd 4, 111 30 Stockholm

Tel: 010-706 00 00

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