

# M2 | asset management

Bokslutskommuniké

1 januari – 31 december 2019

## BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

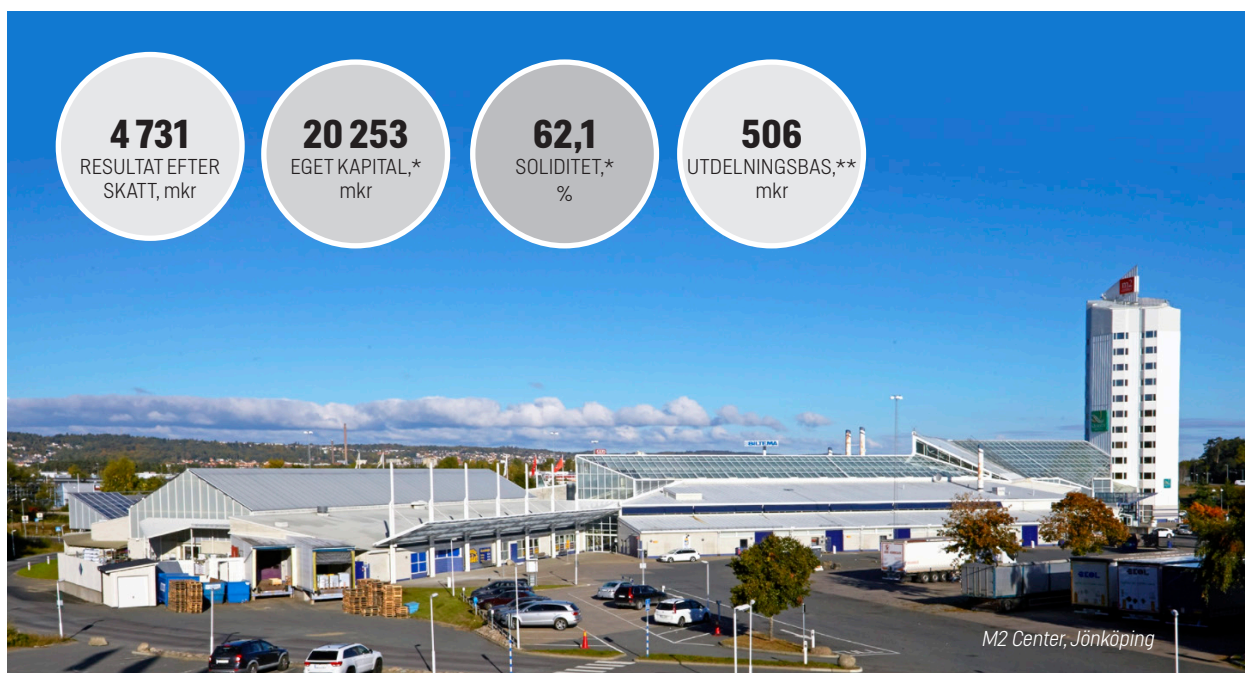
### M2 ASSET MANAGEMENT AB (PUBL)

#### JANUARI - DECEMBER 2019

- Hyresintäkterna uppgick till 180 mkr (226). Minskningen är framförallt hänförlig till gjorda avyttringar under perioden.
- Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag uppgick till 3 854 mkr (3 652).
- Driftöverskottet från direktägda fastigheter uppgick till 78 mkr (118) och rörelseresultatet från entreprenad och projektutveckling uppgick till 136 mkr (171).
- Periodens rörelseresultat uppgick till 183 mkr (282), en minskning med 35 %.
- Resultatandel från intresseföretag uppgick till 1 119 mkr (610), en ökning med 83 %.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 336 mkr (300) och värdeförändringar på finansiella tillgångar påverkade resultatet med 2 917 mkr (167).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 4 885 mkr (1 975), en ökning med 147 %.
- Periodens resultat uppgick till 4 731 mkr (1 983), en ökning med 137 %.

#### OKTOBER - DECEMBER 2019

- Hyresintäkterna uppgick till 42 mkr (57). Minskningen är framförallt hänförlig till gjorda avyttringar under perioden.
- Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag uppgick till 1 090 mkr (1 151), en minskning med 5 %.
- Periodens rörelseresultat uppgick till 8 mkr (124), en minskning med 94 %.
- Periodens resultat före skatt uppgick till 1 394 mkr (956), en ökning med 46 %.
- Periodens resultat uppgick till 1 312 mkr (1 014), en ökning med 29 %.



\* Avser justerat i enlighet med definition på sidan 22.

\*\* Utdelning 2020 baserat på föreslagen utdelning på värdepappersinnehav per 31 december 2019.

**HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

- 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, inom ett rambelopp om 1 000 mkr, med 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 till en kurs om 101,50 kr. Under december 2019 såldes 100 mkr av bolagets återköpta obligationslån och per den 31 december 2019 uppgick den återköpta delen av obligationslånet till 200 mkr.
- 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 Lärilingen 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 Västbygg Gruppen, har tecknat entreprenadavtal med Northvolt om att uppföra en produktionsanläggning för batterier till elfordon i Skellefteå på över 100 000 kvm.
- Den 16 augusti emitterades ytterligare 300 mkr till en överkurs motsvarande en marginal på ca 3,50 % under obligationslånet med slutligt förfall den 25 januari 2022 och ett rambelopp om 1 000 mkr. Den 29 augusti emitterades i samma obligationslån 250 mkr till en överkurs motsvarande en marginal på ca 3,30 % och ytterligare 150 mkr till en överkurs motsvarande en marginal på ca 2,96%, vilket innebär att ramen för obligationslånet är helt fylld per 31 december 2019.
- Den 19 december 2019 emitterades ett icke-säkerställt obligationslån om 1 000 mkr, inom ett rambelopp om 2 000 mkr. Obligationen löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 325 räntepunkter och har slutligt förfall den 19 december 2022. Per 31 december 2019 uppgår därmed icke-säkerställda obligationslån till totalt 2 900 mkr (varav 200 mkr är återköpta) och totalt rambelopp till 4 000 mkr. M2 har ansökt om notering av det nya obligationslånet på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista.
- Den 31 december förvärvade M2 samtliga aktier i sitt systerbolag Arnia Holding AB ("Arnia"), ett av Rutger Arnhult helägt bolag. Förvärvet har medfört en ökning av direktägda fastigheter med 2 559 mkr, marknadsvärdet på strategiska fastighetsinvesteringar med 4 549 mkr, eget kapital med 5 822 mkr och räntebärande skulder med 1 132 mkr. Se not 2 för ytterligare information.
- Under kvartalet har M2 investerat ytterligare ca 3,5 miljoner aktier, för ett belopp motsvarande 724 mkr i Castellum, vilket innebär en genomsnittlig förvärvskurs på aktien om 204:80 kr. Förvärvet motsvarar en ägarandel om 1,29 %.

**HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG**

- I januari 2020 emitterades icke-säkerställda obligationer om ytterligare 500 mkr, inom ramen för det befintliga obligationslånet med slutligt förfall den 19 december 2022, ett rambelopp om 2 000 mkr och en rörlig ränta om Stibor 3m +325 räntepunkter. Emissionerna gjordes till en marginal på ca 3,20 – 3,25 % fram till slutligt förfall. Därmed uppgår icke-säkerställda obligationslån till totalt 3 400 mkr (varav 200 mkr är återköpta) och totalt rambelopp till 4 000 mkr.
- Marknadsvärdet på de noterade innehaven, inklusive Klöver och Corem, per 31 december 2019 har under perioden 1 januari till 20 februari 2020 ökat med 2 995 mkr.

**UTVALDA NYCKELTAL**

	2019 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec
Hysesintäkter (mkr)	180	226	216	200	160
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag (mkr)	3 854	3 652	2 838	2 331	1 873
Rörelseresultat (mkr)	183	282	177	71	179
Resultat efter finansiella poster (mkr)	513	899	408	182	239
Periodens resultat (mkr)	4 731	1 983	1 251	637	798
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,6	4,7	4,2	3,2	4,2
Justerad soliditet (%)	62,1	53,8	50,1	54,7	58,2
Avkastning på eget kapital (%)	152,4	38,7	31,0	18,8	33,0

För koncernens samtliga nyckeltal, se sid 22.

## 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.

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.

Den 31 december 2019 förvärvades samtliga aktier i systerkoncernen Arnia med 37 fastigheter med ett marknadsvärde på 2 559 mkr.

Per 31 december består M2s fastighetsbestånd av 66 fastigheter, huvudsakligen bostäder och handels- och kontorsfastigheter, med ett marknadsvärde på 5 231 mkr. M2 Gruppen verkar framförallt i Stockholm, Gävle, Jönköping och Växjö. 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 samt logistik och industri. För perioden uppgick bolagets nettointäkter till 3 905 mkr.

### Strategiska fastighetsinvesteringar

M2s investeringar i fastigheter består, förutom av direktägda fastigheter, även av ägande i noterade fastighetsbolag. M2 är delägare i Klöver AB (publ) ("Klöver"), Corem Property Group AB (publ) ("Corem"), AB Sagax (publ) ("Sagax") och Castellum AB (publ) ("Castellum"). Genom M2s förvärv av samtliga aktier i Arnia tillkom strategiska fastighetsinvesteringar till ett marknadsvärde om 4 549 mkr.

Klöver är ett av Sveriges största noterade fastighetsbolag. Bolaget har ett fastighetsbestånd om 343 fastigheter med ett marknadsvärde på 52 377 mkr per 31 december 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 verksamma 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 162 fastigheter med ett marknadsvärde på 12 114 mkr per 31 december 2019.

Sagax är ett fastighetsbolag som fokuserar på kommersiella fastigheter, inom framförallt lager- och lättindustrisegmenten. Sagax har ett fastighetsbestånd på 553 fastigheter runtom i Europa med ett marknadsvärde på 32 333 mkr per 31 december 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 632 fastigheter i Sverige samt Köpenhamn och Helsingfors med ett marknadsvärde på 95 168 mkr per 31 december 2019.

### Övriga investeringar

M2 har även en portfölj av noterade och onoterade värdepapper, huvudsakligen svenska bolag, utöver våra strategiska fastighetsinvesteringar. I vissa fall är vi engagerade i styrelsen i dessa bolag eller på annat sätt aktiva ägare, bl a Footway, Devyser, RhoVac och Odd Molly. Övriga investeringar i portföljen kan nämnas Swedbank, Catella, SBB och Bactiguard.



## VD-ORD



### Väsentligt starkare soliditet och ytterligare stärkt finansiell ställning

Innan årets slut förvärvade M2 systerkoncernen Arnia Holding AB "Arnia". Med Arnias låga belåningsgrad och starka soliditet kan M2, efter konsolideringen, uppvisa en väsentligt förstärkt finansiell ställning. Vi inledde året med att renodla M2s fastighetsbestånd för att uppnå en ännu effektivare och hållbarare förvaltningsenhet. Genom sammanslagningen med Arnia har vi fördubblat fastighetsportföljen och skapat än bättre förutsättningar för att utveckla den potential som finns i våra fastigheter. Genom att M2s och Arnias strategiska innehav har konsoliderats uppnås en ökad visibilitet som uppskattats av M2s obligationsinvestorare.

M2s intäkter ökade med totalt 4 procent under året och uppgick till 4 034 mkr (3 878) och då utan påverkan från Arnia som förvärvades per 31 december 2019. Rörelseresultatet minskade med 35 procent till 183 mkr (282), vilket framförallt beror på genomförda fastighetsförsäljningar. Resultatet före skatt uppgick till 4 885 mkr (1 975), vilket motsvarar en ökning om 147 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. I mars lämnade vi 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. Med förvärvet av Arnia har vi vid utgången av 2019 ett fastighetsbestånd med ett marknadsvärde om 5 231 mkr.

#### Entreprenad och projektutveckling

Den egna entreprenadverksamheten, Wästbygg, som arbetar med byggentreprenader och projektutveckling inom de tre affärsområdena bostäder, kommersiella fastigheter samt logistik och industri, har utvecklats starkt. Vi har sedan länge beslutat att Wästbygg ska växa kontrollerat och att lönsamhet är viktigare än stora volymer. Även om rörelseresultatet för fjärde kvartalet inte helt når upp till förra årets mycket höga nivå gjorde Wästbygg Gruppen sitt bästa år någonsin och förutsättningarna ser väldigt goda ut för en fortsatt stark utveckling 2020. Rörelseresultatet ökade med 12 procent och intäkterna med 7 procent, jämfört med samma period förra året. Wästbygg ser över förutsättningarna för att ta in

externt kapital senare i år till sin fortsatta utveckling. Där är en börsnotering ett av flera alternativ som utvärderas.

#### Strategiska investeringar i fastighetsbolag

M2 har en stor exponering mot fastighetssektorn till följd av såväl vårt eget bestånd som våra innehav i fastighetsbolagen Klöver, Corem, Sagax och Castellum. Risken, som stora investeringar i en enda bransch medför, möter vi genom att vara aktiva, kunniga 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. Våra börsnoterade strategiska innehav har haft en stark värdeutveckling och har därtill levererat en stabil löpande utdelning. Vi har ökat vår indirekta fastighetsexponering dels genom konsolideringen med Arnia men också genom att förvärva ytterligare aktier i det börsnoterade fastighetsbolaget Castellum varefter ägarandelen uppgår till drygt 12 procent. De totala utdelningarna från dessa fyra bolag uppgick under året till 296 mkr.

#### Övriga investeringar

Utöver våra strategiska investeringar i fastighetsbolag har vi även en portfölj av noterade och onoterade värdepapper. Vi är oftast långsiktiga i våra investeringar även här. Några tillkommande bolag, i portföljen, under räkenskapsåret som är värda att nämna är Swedbank, Catella och SBB där vi investerat 524 mkr, 108 mkr respektive 97 mkr.

#### En blick framåt

Efter genomförandet av M2:s förvärv av Arnia kan koncernen uppvisa en väsentligt starkare soliditet som per årsskiftet uppgick till 62 procent. Dessutom kommer förvärvet att ge en förbättrad effektivitet och en ökad visibilitet. I samband med vårt offentliggörande av konsolideringen i slutet av förra året lyckades vi framgångsrikt emittera 1 000 mkr. De ytterligare emissionerna i januari 2020 om 500 mkr visar på ett tydligt fortsatt stöd från investerarna.

Förvalta, förvärva och förädla är kärnverdena i vår verksamhet. Med det sagt ser vi i M2 fram emot nya utmaningar.

Mia Arnhult  
Vd, M2

## DIREKTÄGDA FASTIGHETER

1 JANUARI – 31 DECEMBER 2019

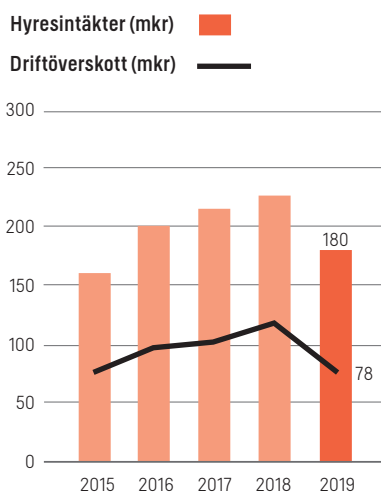


### M2 GRUPPEN

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 180 mkr (226) och periodens driftöverskott uppgick till 78 mkr (118). Minskningen är framförallt hänförlig till gjorda avyttringar under perioden.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick på balansdagen till 5 231 mkr (3 234), varav 2 559 mkr tillkommit genom förvärvet av Arnia.

m2gruppen

#### HYRESINTÄKTER OCH DRIFTÖVERSKOTT



#### MARKNADSVÄRDE I % PER ORT

Total fastighetsvärde 5 231 mkr

Gävle 15 %  
Stockholm 37 %  
Växjö 17 %  
Jönköping 31 %



#### KVADRATMETER PER TYP AV YTA

Total yta 294 920 kvm

Kommersiellt  
177 268 kvm (60 %)

Bostäder  
117 652 kvm (40 %)



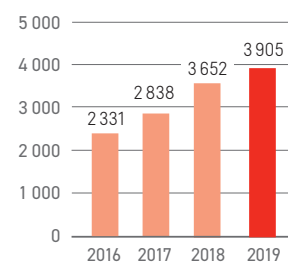
# ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING

1 JANUARI – 31 DECEMBER 2019

## WÄSTBYGG

- Intäkterna ökade med 7 % till 3 905 mkr (3 652).
- Rörelseresultatet ökade med 12 % till 192 mkr (171).
- Resultatet efter skatt ökade med 15 % till 187 mkr (163).
- Orderingen för perioden ökade med 25 % till 3 850 mkr (3 077).
- Soliditeten uppgår till 31 % (29).
- Orderstocken uppgår till 3 752 mkr (3 634).

INTÄKTER (mkr)



## WÄSTBYGG



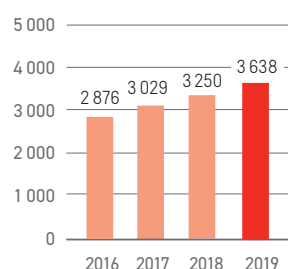
# STRATEGISKA FASTIGHETSINVESTERINGAR

1 JANUARI – 31 DECEMBER 2019

## KLÖVERN

- Hyresintäkterna ökade med 12 % till 3 638 mkr (3 250).
- Driftöverskottet ökade med 14 % till 2 463 mkr (2 170).
- Förvaltningsresultatet ökade med 9 % till 1 462 mkr (1 344).
- Resultatet efter skatt minskade med 10 % till 3 003 mkr (3 345).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 52 377 mkr.
- M2s ägarandel av kapital 16,7 %.
- M2s ägarandel av röster 17,0 %.
- Börsvärde 27 177 mkr (2019-12-31).
- Marknadsvärde M2s innehav 3 467 mkr.
- Redovisat värde som intresseföretag 2 674 mkr.

HYRESINTÄKTER (mkr)



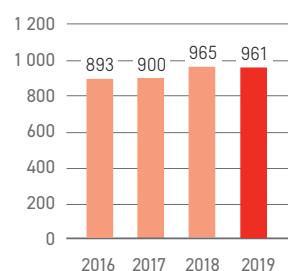
## KLÖVERN



## COREM

- Hyresintäkterna uppgick till 961 mkr (965).
- Driftöverskottet minskade med 4 % till 701 mkr (733).
- Förvaltningsresultatet ökade med 5 % till 400 mkr (380).
- Resultatet efter skatt ökade med 163 % till 3 114 mkr (1 183).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 12 114 mkr.
- M2s ägarandel av kapital 43,1 %.
- M2s ägarandel av röster 45,1 %.
- Börsvärde 11 556 mkr (2019-12-31).
- Marknadsvärde M2s innehav 4 465 mkr.
- Redovisat värde som intresseföretag 3 836 mkr.

HYRESINTÄKTER (mkr)



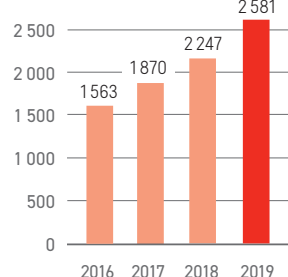
## corem | property group



## SAGAX

- Hyresintäkterna ökade med 15 % till 2 581 mkr (2 247).
- Driftöverskottet ökade med 14 % till 2 133 mkr (1 869).
- Förvaltningsresultatet ökade med 25 % till 2 001 mkr (1 603).
- Resultatet efter skatt ökade med 30 % till 4 111 mkr (3 166).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 32 625 mkr.
- M2s ägarandel av kapital 10,3 %.
- M2s ägarandel av röster 14,2 %.
- Börsvärde 47 812 mkr (2019-12-31).
- Marknadsvärde M2s innehav 5 526 mkr.

HYRESINTÄKTER (mkr)



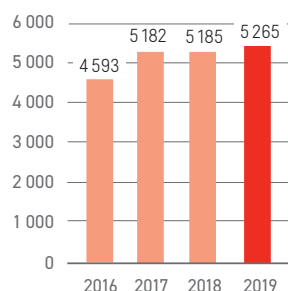
## AB | SAGAX



## CASTELLUM

- Hyresintäkterna ökade med 2 % till 5 265 mkr (5 185).
- Driftöverskottet ökade med 4 % till 4 113 mkr (3 945).
- Förvaltningsresultatet ökade med 6 % till 3 137 mkr (2 952).
- Resultatet efter skatt minskade med 24 % till 5 650 mkr (7 453).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 95 168 mkr.
- M2s ägarandel av kapital och röster 12,3 %.
- Börsvärde 60 651 mkr (2019-12-31).
- Marknadsvärde M2s innehav 7 368 mkr.

HYRESINTÄKTER (mkr)



## CASTELLUM



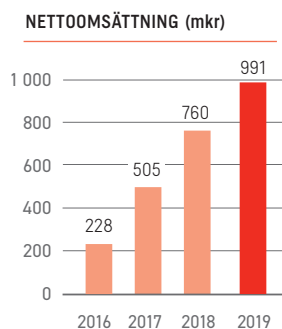


## ÖVRIGA INVESTERINGAR

1 JANUARI – 31 DECEMBER 2019

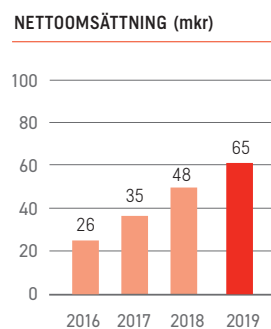
### FOOTWAY

- Nettoomsättningen ökade med 30 % till 991 mkr (760).
- Bruttomarginalen minskade till 38 % (40).
- Rörelseresultatet uppgick till 15 mkr (9).
- Resultatet efter skatt uppgick till 5 mkr (10).
- M2s ägarandel av kapital 20,8 %.
- M2s ägarandel av röster 20,4 %.
- Marknadsvärde M2s innehav 231 mkr.
- Börsvärde 1 086 mkr (2019-12-31).



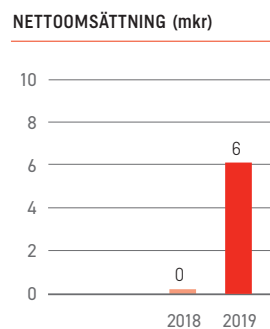
### DEVYSER

- Nettoomsättningen ökade med 35 % till 65 mkr (48).
- Bruttomarginalen ökade till 83 % (78).
- Rörelseresultatet ökade med 250 % till 14 mkr (4).
- Resultatet efter skatt ökade med 175 % till 11 mkr (4).
- M2s ägarandel av kapital och röster 33,9 %.



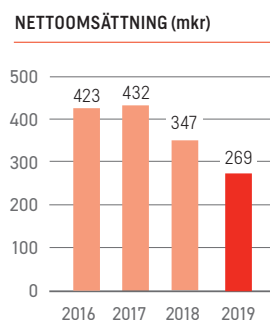
### RHOVAC

- Nettoomsättningen uppgick till 6 mkr (0).
- Rörelseresultatet uppgick till -36 mkr (-20).
- Resultatet efter skatt uppgick till -34 mkr (-17).
- M2s ägarandel av kapital och röster 20,0 %.
- Marknadsvärde M2s innehav 54 mkr.
- Börsvärde 263 mkr (2019-12-31).



### ODD MOLLY

- Nettoomsättningen minskade med 22 % till 269 mkr (347).
- Bruttomarginalen uppgick till 47 % (54).
- Rörelseresultatet uppgick till -72 mkr (-61).
- Resultatet efter skatt uppgick till -76 mkr (-54).
- M2s ägarandel av kapital och röster 18,9 %.
- Marknadsvärde M2s innehav 17 mkr.
- Börsvärde 214 mkr (2019-12-31).



odd molly

## KOMMENTARER OM 2019 I KORTHET

### Resultat, intäkter och kostnader

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med december 2019. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång i år respektive föregående år.

Periodens resultat uppgick till 4 731 mkr (1 983). Av periodens resultat uppgår orealiserade värdeförändringar på fastigheter och finansiella tillgångar till 328 mkr (288) respektive 2 934 mkr (895).

### Direktägda fastigheter

Fastighetsrörelsen är stabil och levererar ett starkt resultat. Koncernens hyresintäkter för perioden uppgick till 180 mkr (226) 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 172 mkr (172).

Genom M2s förvärv av Arnia den 31 december har direktägda fastigheter till ett marknadsvärde om 2 559 mkr tillkommit.

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

Driftöverskottet från fastighetsverksamheten uppgick till 78 mkr (118).

### Entreprenad och projektutveckling

Intäkterna från entreprenad-/tjänsteuppdrag uppgick till 3 854 mkr (3 652). Bruttoresultatet uppgick till 336 mkr (345). Entreprenad- och projektutvecklingsverksamheten uppvisade under perioden ett resultat efter skatt om 131 mkr (163). Rörelsemarginalen uppgick till 3,5 procent (4,7).

### Strategiska fastighetsinvesteringar

Våra strategiska fastighetsinvesteringar, Klöver, Corem, Sagax och Castellum ger oss en stabil löpande direktavkastning om 297 mkr (199), varav 277 mkr (183) utgör utdelning på stamaktier och 19 mkr (16) på preferensaktier.

Per 31 december 2019 uppgick marknadsvärdet på M2s innehav i Corem och Klöver till 7 932 mkr, vilket överstiger det redovisade värde som aktier i intresseföretag med 1 422 mkr.

### Övriga investeringar

Under perioden redovisade M2 Capitals aktiehandel ett resultat på -10 mkr (-121). M2 Capitals aktiehandel är under avveckling.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

Hantering av risker och osäkerhetsfaktorer är ett ständigt pågående arbete inom koncernen och arbete läggs kontinuerligt ned på att minska sårbarheten. Koncernen är primärt utsatt för marknadsrisk i form av värdeförändringar på tillgångar och i efterfrågan på bolagets bostäder och lokaler samt olika finansiella risker som likviditets- och finansieringsrisk, ränterisker och kreditrisker. Koncernens tillgångar värderade till verkligt värde uppgår per 31 december 2019 till 19 572 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 företagens årsredovisning för 2018 och eftersom Arnia har liknande verksamhet har inga ytterligare risker identifierats. Inga väsentliga förändringar har i övrigt skett som ändrat de redovisade riskerna.

### 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. Under december såldes 100 mkr av bolagets återköpta obligationslån och per den 31 december 2019 uppgick den återköpta delen av obligationslånet till 200 mkr som netto redovisas mot skulden i enlighet med IFRS 9.

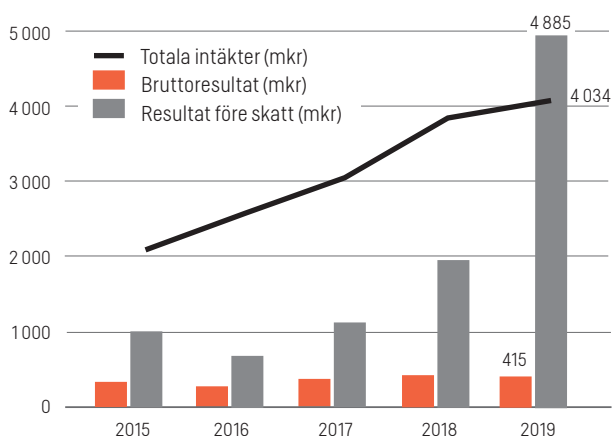
I augusti och oktober emitterade M2 ytterligare icke-säkerställda obligationer om 550 respektive 150 mkr under bolagets obligationslån med slutligt förfall den 25 januari 2022 och ett rambelopp om 1 000 mkr, vilket innebär att ramen nu är helt fylld.

I december 2019 och efter balansdagen, i januari 2020, emitterades icke-säkerställda obligationer om 1 000 respektive 500 mkr, inom ett rambelopp om 2 000 mkr. Obligationslånen löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 325 räntepunkter och har slutligt förfall den 19 december 2022. Därmed uppgår icke-säkerställda obligationslån till totalt 3 400 mkr (varav 200 mkr är återköpta) och totalt rambelopp till 4 000 mkr.

Obligationslånen med slutligt förfall i juli 2020 respektive januari 2022 är noterade på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista. För obligationslånet som förfaller i december 2022 har M2 ansökt om notering på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista.

Obligationslånets samtliga villkor är uppfyllda per 31 december 2019. För ytterligare information om obligationslånens villkor se: <https://m2assetmanagement.se/investorrelations/prospekt.html>.

### TOTALA INTÄKTER, BRUTTORESULTAT OCH RESULTAT FÖRE SKATT



## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2019 3 mån okt-dec	2018 3 mån okt-dec	2019 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec
Hysesintäkter	42	57	180	226
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag	1 090	1 151	3 854	3 652
Fastighetskostnader	-30	-31	-102	-108
Kostnader produktion entreprenad	-1 027	-1 023	-3 518	-3 307
<b>Bruttoresultat</b>	<b>75</b>	<b>154</b>	<b>415</b>	<b>463</b>
Central administration	-67	-30	-231	-181
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8</b>	<b>124</b>	<b>183</b>	<b>282</b>
Finansiella intäkter	96	5	509	880
Finansiella kostnader	-39	-34	-180	-264
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>65</b>	<b>94</b>	<b>513</b>	<b>899</b>
Resultatandel intresseföretag	428	319	1 119	610
Värdeförändring fastigheter	118	230	336	300
Värdeförändring finansiella tillgångar	784	314	2 917	167
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 394</b>	<b>956</b>	<b>4 885</b>	<b>1 975</b>
Skatt	-83	57	-154	8
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>1 312</b>	<b>1 014</b>	<b>4 731</b>	<b>1 983</b>
<b>Resultat hänförligt till</b>				
Moderbolagets aktieägare	1 303	1 003	4 703	1 960
Innehav utan bestämmande inflytande	8	11	28	23
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 312</b>	<b>1 014</b>	<b>4 731</b>	<b>1 983</b>
Resultat per aktie, kr	13 116	10 139	47 308	19 835

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 31 dec	2018 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Goodwill	229	229
Övriga immateriella anläggningstillgångar	10	7
Förvaltningsfastigheter	5 231	3 234
Nyttjanderättstillgångar	54	10
Andelar i intresseföretag	6 521	2 948
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13 564	4 978
Andra långfristiga tillgångar	1 058	331
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>26 667</b>	<b>11 738</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Upparbetat ej fakturerat	148	343
Kundfordringar	375	271
Skattefordran	41	53
Övriga kortfristiga fordringar	933	660
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	131	38
Kortfristiga placeringar	778	155
Likvida medel	750	699
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>3 156</b>	<b>2 219</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>29 823</b>	<b>13 957</b>

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2019 31 dec	2018 31 dec
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
Aktiekapital	10	10
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	17 295	6 816
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>17 305</b>	<b>6 826</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	83	64
<b>Summa eget kapital</b>	<b>17 388</b>	<b>6 889</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Uppskjuten skatteskuld	1 262	380
Övriga avsättningar	37	26
Räntebärande långfristiga skulder	4 344	2 501
Derivat	60	0
Övriga långfristiga skulder	193	192
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>5 897</b>	<b>3 098</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Räntebärande kortfristiga skulder	4 801	2 155
Leverantörsskulder	517	553
Skatteskulder	68	28
Övriga kortfristiga skulder	973	1 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	179	147
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>6 538</b>	<b>3 969</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>29 823</b>	<b>13 957</b>

## FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget 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>
Erhållet aktieägartillskott 1)		5 822	5 822		5 822
Utdelning		-45	-45	-9	-54
Periodens resultat		4 703	4 703	28	4 731
<b>Utgående eget kapital 31 december 2019</b>	<b>10</b>	<b>17 295</b>	<b>17 305</b>	<b>83</b>	<b>17 388</b>

- 1) Erhållet aktieägartillskott utgörs av skillnaden mellan anskaffningsvärdet av aktierna och övertagna koncernmässiga värden på nettotillgångar i Arnia, se vidare not 2.



## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	2019 3 mån okt-dec	2018 3 mån okt-dec	2019 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec
<b>Löpande verksamheten</b>				
Rörelseresultat	8	124	183	282
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Av- och nedskrivningar	18	1	22	4
Förändring av avsättningar	19	8	12	8
	<b>45</b>	<b>133</b>	<b>217</b>	<b>294</b>
Erhållen ränta	8	6	2	10
Betald ränta	-52	-32	-123	-102
Betald inkomstskatt	26	20	1	-18
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>27</b>	<b>128</b>	<b>96</b>	<b>185</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>				
Förändring av rörelsefordringar	50	11	-344	-241
Förändring av rörelseskulder	-156	375	189	559
Förändring av kortfristiga placeringar	-449	-214	-538	-785
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-527</b>	<b>300</b>	<b>-597</b>	<b>-282</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av immateriella tillgångar	0	0	-4	-1
Investeringar i fastigheter	-25	-17	-50	-42
Försäljning av fastigheter	0	0	962	59
Förvärv av maskiner och inventarier	-2	-1	-6	-4
Förvärv av dotterföretag	177	-5	160	-16
Försäljning av dotterföretag	0	10	0	10
Erhållen utdelning	18	20	323	215
Försäljning av intresseföretag	0	236	0	236
Förvärv av finansiella tillgångar	-1 033	-12	-4 533	-148
Försäljning av finansiella tillgångar	171	0	1 059	5
Förändring av långfristiga fordringar	14	-4	-825	3
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-680</b>	<b>227</b>	<b>-2 914</b>	<b>316</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Utbetald utdelning	-20	-29	-52	-29
Upptagna räntebärande skulder	1 533	-11	4 350	360
Amortering av räntebärande skulder	94	-7	-876	-66
Förändring av övriga långfristiga skulder	0	0	140	-1
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 607</b>	<b>-46</b>	<b>3 562</b>	<b>265</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>399</b>	<b>481</b>	<b>51</b>	<b>299</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>351</b>	<b>218</b>	<b>699</b>	<b>399</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>750</b>	<b>699</b>	<b>750</b>	<b>699</b>

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2019 3 mån okt-dec	2018 3 mån okt-dec	2019 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec
Intäkter	1	2	3	4
Fastighetskostnader	0	-1	-2	-2
<b>Bruttoresultat</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Central administration	-5	-4	-16	-13
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-5</b>	<b>-3</b>	<b>-15</b>	<b>-11</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	6	5	227	41
Resultat från andelar i intresseföretag	1	52	58	41
Ränteintäkter och liknande resultatposter	44	3	368	112
Räntekostnader och liknande resultatposter	-45	-49	-117	-100
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>520</b>	<b>84</b>
Bokslutsdispositioner	-174	6	-174	6
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-172</b>	<b>15</b>	<b>346</b>	<b>90</b>
Skatt på årets resultat	-19	-1	-19	-1
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-191</b>	<b>15</b>	<b>328</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 31 dec	2018 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	9	9
Pågående fastighetsarbeten	5	3
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>14</b>	<b>13</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andelar i koncernföretag	617	653
Fordringar hos koncernföretag	824	636
Andelar i intresseföretag	319	319
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6 029	2 135
Andra långfristiga fordringar	1 053	225
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>8 842</b>	<b>3 969</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>8 856</b>	<b>3 982</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Fordringar hos koncernföretag	0	264
Skattefordran	0	8
Övriga fordringar	291	281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62	6
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>353</b>	<b>559</b>
Övriga kortfristiga placeringar	563	57
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>563</b>	<b>57</b>
<b>Kassa och bank</b>	<b>114</b>	<b>108</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 030</b>	<b>723</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>9 886</b>	<b>4 705</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2019 31 dec	2018 31 dec
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Aktiekapital	10	10
Uppskrivningsfond	41	41
Reservfond	2	2
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>53</b>	<b>53</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	1 169	1 125
Periodens resultat	328	90
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 497</b>	<b>1 214</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 550</b>	<b>1 267</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	<b>29</b>	<b>0</b>
<b>Avsättningar</b>		
Uppskjuten skatteskuld	14	14
<b>Summa avsättningar</b>	<b>14</b>	<b>14</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	999	641
Skulder till koncernföretag	348	272
Skulder till intresseföretag	2	2
Övriga långfristiga skulder	2 168	1 068
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 516</b>	<b>1 983</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	2 343	1 044
Leverantörsskulder	1	2
Skulder till koncernföretag	1 087	0
Skatteskulder	8	0
Övriga kortfristiga skulder	1 314	385
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	11
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 778</b>	<b>1 442</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>9 886</b>	<b>4 705</b>

## FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 1 januari 2018</b>	10	41	2	1 175	1 227
Utdelning				-50	-50
Årets resultat				90	90
<b>Utgående eget kapital 31 december 2018</b>	10	41	2	1 215	1 267
<b>Ingående eget kapital 1 januari 2019</b>	10	41	2	1 215	1 267
Utdelning				-45	-45
Periodens resultat				328	328
<b>Utgående eget kapital 31 december 2019</b>	10	41	2	1 497	1 550



## 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 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 FÖRVÄRV AV ARNIA HOLDING AB

M2 genomförde den 31 december 2019 ett förvärv av Arnia, ett av Rutger Arnhult helägt bolag. Arnias betydande innehav består av en direktägd fastighetsportfölj samt innehav i Castellum AB, Corem Property Group AB, Klöver AB och AB Sagax. En sammanslagning av M2 och Arnia konsoliderar de strategiska innehaven och förstärker och effektiviserar de direktägda fastighetsinnehaven. Med Arnias låga belåningsgrad och starka soliditet förstärks därutöver soliditeten och den finansiella ställningen ytterligare i M2.

M2 förvärvade samtliga aktier i Arnia genom kontant betalning om 6,7 mkr, jämfört med koncernmässigt redovisat värde på eget kapital i Arnia om 5 829 mkr per 31 december 2019.

Transaktionen utgör en sk common controltransaktion eftersom det är samma part som har ett bestämmande inflytande över de sammanslagna företagen både före och efter transaktionen och detta bestämmande inflytande inte är tillfälligt. Denna typ av koncerninterna transaktioner är explicit undantagna från IFRS 3 Rörelseförvärv, vilket bland annat innebär att förvärvade nettotillgångar inte behöver omvärderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten utan istället kan överföras till redovisade värden.

Företagsledningen har valt att behandla M2's förvärv av Arnia analogt med principerna i IFRS 3 för bestämning av redovisningsmässig förvärvare och därvid kommit fram till att M2 är redovisningsmässig förvärvare av Arnia. Eftersom transaktionen skett inom ramen för common control har företagsledningen valt att låta nettotillgångarna redovisas i M2 till Arnia koncernmässigt redovisade värden. Arnia tillämpar IFRS, varför betydande innehav och tillgångar värderas till verkligt värde.

Förvärvet av Arnia redovisas i M2 per den 31 december 2019 varvid nettotillgångarna redovisas till Arnias koncernmässiga värde vid överlåtelsetidpunkten. Förvärvet av Arnia konsolideras per 31 december 2019 utan någon historik.

I M2 redovisas skillnaden mellan anskaffningsvärdet av aktierna och övertagna koncernmässiga värden på nettotillgångar i Arnia som erhållet aktieägartillskott.

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER (FORTS.)

### NOT 3 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.

### NOT 4 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 styrelseledamot i Corem och styrelseledamot och vd i Klöver i vilka bolag koncernen har betydande aktieinnehav. Corem och Klöver ingår i gruppen av närstående företag men är inte koncernföretag sammanhängande med M2.

Koncernen har under året tillhandahållit entreprenadtjänster till Corem och Klöver och har under året förhyrt lokaler från Klöver. Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

### NOT 5 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	2019	2018	2019	2018
Belopp i mkr	3 mån	3 mån	12 mån	12 mån
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
<b>Intäkter</b>				
Direktägda fastigheter	42	57	180	226
Entreprenad och projektutveckling	1 090	1 151	3 854	3 652
<b>Summa</b>	<b>1 132</b>	<b>1 208</b>	<b>4 034</b>	<b>3 878</b>
<b>Rörelseresultat</b>				
Direktägda fastigheter	3	37	47	111
Entreprenad och projektutveckling	5	87	136	171
<b>Summa</b>	<b>8</b>	<b>124</b>	<b>183</b>	<b>282</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	2019	2018
Belopp i mkr	31 dec	31 dec
<b>Tillgångar</b>		
Direktägda fastigheter	5 231	3 234
Entreprenad och projektutveckling	1 893	1 599
Strategiska fastighetsinvesteringar	19 206	7 551
Övrigt/ofördelat	3 494	1 572
<b>Summa</b>	<b>29 823</b>	<b>13 957</b>

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER (FORTS.)

### NOT 6 KONCERNENS NYCKELTAL

	2019 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec
Hysesintäkter (mkr)	180	226	216	200	160
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag (mkr)	3 854	3 652	2 838	2 331	1 873
Rörelseresultat (mkr)	183	282	177	71	179
Resultat efter finansiella poster (mkr)	513	899	408	182	239
Resultat före skatt (mkr)	4 885	1 975	1 087	696	1 010
Årets resultat (mkr)	4 731	1 983	1 251	637	798
Eget kapital (mkr)	17 388	6 889	4 968	3 793	3 193
Justerat eget kapital (mkr)	20 253	7 790	5 696	4 454	3 770
Balansomslutning (mkr)	29 823	13 957	11 116	7 841	6 174
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,6	4,7	4,2	3,2	4,2
Belåningsgrad (%)	negativ	negativ	negativ	negativ	negativ
Belåningsgrad fastigheter (%)	34,6	38,6	43,2	51,3	56,7
Soliditet (%)	58,3	49,4	44,7	48,4	51,7
Justerad soliditet (%)	62,1	53,8	50,1	54,7	58,2
Avkastning på eget kapital (%)	152,4	38,7	31,0	18,8	33,0
Avkastning på totalt kapital (%)	23,1	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.

#### Justerat eget kapital

Eget kapital justerat för bedömda övervärden på koncernens koncernföretag och intresseföretag.

#### Justerad soliditet (%)

Eget kapital justerat för bedömda övervärden på koncernens koncernföretag och intresseföretag 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.

Bolagets årsredovisning kommer att finnas tillgänglig för allmänheten på [www.m2assetmanagement.se](http://www.m2assetmanagement.se) under vecka 18, 2020.

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

Stockholm den 21 februari 2020

Rutger Arnhult  
Ordförande

Mia Arnhult  
Verkställande direktör

Patrik Tillman  
Styrelseledamot

Johan Sjö  
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. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 21 februari 2020 kl. 10:00.