M2 | asset management

Delårsrapport

1 januari - 30 juni 2017

för M2 Asset Management AB (publ)
556559-3349

DELÅRSRAPPORT FÖR M2 ASSET MANAGEMENT AB (PUBL)

HALVÅRET JANUARI - JUNI 2017

- Hyresintäkterna uppgick till 106 mkr (97), en ökning med 9 %.
- Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag uppgick till 1 256 mkr (1 053), en ökning med 19 %.
- Periodens rörelseresultat uppgick till 75 mkr (20), en ökning med 275 %.
- Periodens resultat uppgick till 524 mkr (169), en ökning med 210 %.
- Periodens totalresultat uppgick till 732 mkr (223), en ökning med 228 %
- Bolagets justerade soliditet uppgick till 57 % (51).

HÄNDELSER UNDER PERIODEN

- På extra bolagsstämma den 15 juni 2017 beslutades att M2 Asset Management AB skulle registreras som ett publikt aktiebolag och dela ut 450 kr per aktie, totalt 45 mkr.
- I mars 2017 tecknades avtal om att förvärva tomträtten Stockholm Färöarna 1 i Kista.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Den 6 juli 2017 emitterade bolaget ett icke-säkerställt obligationslån om 600 mkr med en löptid om 3 år på den nordiska marknaden.
- Den 7 juli 2017 tillträdde bolaget tomträtten Stockholm Färöarna 1 i Kista.
- Bolaget investerade under tredje kvartalet 2017 i det noterade fastighetsbolaget Castellum. Bolaget ägde per 27 september motsvarande ca 3 procent av totala antalet utestående aktier i Castellum.

DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT

M2 Asset Management AB (publ) (M2) är ett fastighetsbolag som bildades 1998 och ägs till 100 procent av Rutger Arnhult. M2 är ett av Rutger Arnhults två holdingbolag. M2s affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvalta, förvärva och förädla fastigheter i Sverige. Verksamheten i M2 består av strategiska fastighetsinvesteringar, direktägda fastigheter, entreprenad och projektutveckling samt investeringar i verksamheter utanför fastighetssektorn enligt beskrivning nedan.

Strategiska fastighetsinvesteringar

M2s investeringar i fastighetsbolag består främst av ägande i noterade fastighetsbolag. M2 är delägare i Klövern AB (publ) ("Klövern"), Corem Property Group AB (publ) ("Corem"), A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ) ("Agora") och AB Sagax (publ) ("Sagax").

Klövern är ett av Sveriges största noterade fastighetsbolag. Bolaget har ett fastighetsbestånd om 399 fastigheter med ett marknadsvärde på 40 248 mkr per 30 juni 2017 och en stark närvaro i Stockholm och andra växande regioner i Sverige. Beståndet består framförallt av kommersiella lokaler med fokus på science och business parks och cityfastigheter i Sverige.

Corem äger, förvaltar och utvecklar lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter i mellersta/södra Sverige och i Danmark. Fastighetsbeståndet består av 167 fastigheter med ett marknadsvärde på 11 168 mkr per 30 juni 2017.

Agora är ett noterat svenskt bolag som fokuserar exklusivt på handelsfastigheter. Bolagets fastighetsbestånd består av 23 fastigheter till ett totalt marknadsvärde på 4 383 mkr per 30 juni 2017.

Sagax är ett fastighetsbolag som fokuserar på kommersiella fastigheter, inom framförallt lager- och lätt industrisegmenten. Sagax har ett fastighetsbestånd på 479 fastigheter runtom i Europa med ett marknadsvärde på 22 113 mkr per 30 juni 2017.

Direktägda fastigheter

Utöver fastighetsinvesteringarna har M2 ett direkt ägande i fastigheter under varumärket M2 Gruppen. M2s fastighetsbestånd utgjordes av 58 fastigheter per 30 juni 2017, huvudsakligen bostäder samt handels- och kontorsfastigheter, med ett marknadsvärde på 2 697 mkr. M2 Gruppen verkar framförallt i Stockholm, Gävle, Södertälje och Enköping. Huvudkontoret ligger i Stockholm.

Entreprenad och projektutveckling

Dotterbolaget Wästbygg Gruppen AB är verksamt inom entreprenad och projektutveckling. Wästbygg bedriver entreprenad- och projektutvecklingsverksamhet inom bostäder, kommersiella och industriella fastigheter. För första halvåret 2017 uppgick bolagets nettointäkter till 1 256 mkr.

Verksamheter utanför fastighetssektorn

M2 har ett mindre antal strategiska investeringar utanför fastighetssektorn. De största innehaven är Footway Group AB (publ), en onlineskobutik med fokus på de nordiska länderna och utvalda europeiska marknader, och Odd Molly International AB (publ) som designar, marknadsför och säljer mode och närliggande livsstilsprodukter för tjejer. 2016 såldes Odd Mollys kläder i 36 länder.

Ett av M2s större onoterade innehav är Devyser Holding AB som utvecklar, tillverkar och säljer diagnostiska kit för genetisk testning.

Utöver strategiska investeringar bedriver M2 aktiehandel och investerar huvudsakligen i svenska noterade värdepapper.

STRATEGISKA FASTIGHETSINVESTERINGAR

1 JANUARI - 30 JUNI 2017

COREM

- Hyresintäkterna ökade med 38 % till 451 mkr (326).
- Driftöverskottet ökade med 34 % till 355 mkr (264).
- Förvaltningsresultatet ökade med 48 % till 190 mkr (128).
- Resultat efter skatt ökade med 141 % till 465 mkr (193).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 11 168 mkr.

KLÖVERN

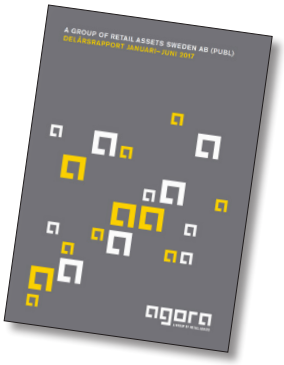
- Hyresintäkterna ökade med 6 % till 1 518 mkr (1 430).
- Driftöverskottet ökade med 9 % till 1 032 mkr (943).
- Förvaltningsresultatet ökade med 11 % till 665 mkr (597).
- Resultatet efter skatt ökade med 25 % till 1 439 mkr (1 149).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 40 248 mkr.

SAGAX

- Hyresintäkterna ökade med 24 % till 904 mkr (731).
- Driftöverskottet ökade med 20 % till 748 mkr (621).
- Förvaltningsresultatet ökade med 26 % till 651 mkr (516).
- Resultatet efter skatt ökade med 61 % till 1 441 mkr (894).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 22 098 mkr.

AGORA

- Hyresintäkterna ökade med 29 % till 199 mkr (154).
- Driftöverskottet ökade med 44 % till 98 mkr (68).
- Förvaltningsresultatet ökade med 48 % till 34 mkr (23).
- Resultat efter skatt ökade med 21 % till 34 mkr (28).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 4 383 mkr.



DIREKTÄGDA FASTIGHETER

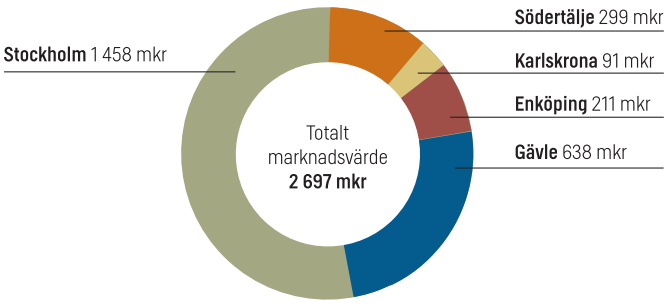
1 JANUARI - 30 JUNI 2017

M2 GRUPPEN

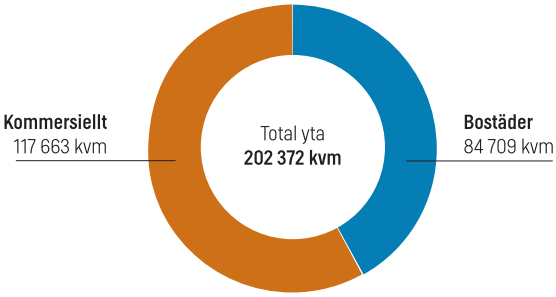
- Hyresintäkterna ökade med 9 % till 106 mkr (97).
- Driftöverskottet ökade med 27 % till 61 mkr (48).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 2 694 mkr.

m2gruppen

Marknadsvärde per ort



Kvadratmeter per typ av yta



ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING

1 JANUARI - 30 JUNI 2017

WÄSTBYGG

- Nettointäkterna ökade med 19 % till 1 256 mkr (1 053).
- Rörelseresultatet uppgick till 22 mkr (-10).
- Resultat efter skatt uppgick till 23 mkr (-1).
- Orderingången för perioden ökade med 77 % till 2 059 mkr (1 163).

VERKSAMHETER UTANFÖR FASTIGHETSSEKTORN

1 JANUARI - 30 JUNI 2017

ODD MOLLY

- Nettoomsättningen ökade med 5 % till 208 mkr (199).
- Bruttovinstmarginalen ökade till 55 % (55).
- Rörelseresultatet uppgick till 0 mkr (6).
- Resultat efter skatt uppgick till -2 mkr (3).

FOOTWAY

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

DEVYSER (HELÅR 2016)

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

M2 CAPITAL

- Rörelseresultatet uppgick till 68 mkr (73).
- Omsättningshastigheten uppgick till 45,5 ggr (62,7).
- Totalt antal innehav 35 stycken.
- Inget enskilt innehav översteg 11 mkr.

KOMMENTARER OM DELÅRSPERIODEN I KORTHET

Styrelsen och verkställande direktören för M2 Asset Management AB (publ) får härmed avge delårsrapport för perioden 1 januari - 30 juni 2017

VERKSAMHETEN UNDER HALVÅRET JANUARI-JUNI 2017

På extra bolagsstämma den 15 juni 2017 beslutades att M2 Asset Management AB (publ) skulle registreras som ett publikt aktiebolag och dela ut 450 kronor per aktie, totalt 45 mkr.

Fastighetsverksamheten

I mars 2017 tecknade M2 avtal om att förvärva tomträtten Stockholm Färöarna 1 i Kista. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 235 mkr. Byggnaden omfattar drygt 22 000 kvm uthyrningsbar yta, huvudsakligen kontor, och ett garage med 511 platser.

Under perioden har bolagets dotterbolag Suburban Properties förvärvat fastigheten Skyttbrink 29 i Botkyrka. Fastigheten har en areal om ca 16 000 kvm.

Strategiska placeringar

Våra intressebolag, Corem och Agora, har fortsatt ge oss en stabil löpande direktavkastning vilken har ökat med 15 procent jämfört med samma period föregående år. Av direktavkastningen utgör 27 mkr (23) utdelningen på stamaktier och 3 mkr (3) på preferensaktier.

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

Entreprenadverksamheten

Orderingången har varit god under perioden och ett stort antal nya entreprenadavtal har tecknats av Wästbygg.

I början av april inleddes försäljningen av lägenheterna i det egenutvecklade projektet Las Vega i Haninge. Bindande förhandsavtal har tecknats för över 85 procent av lägenheterna och finansiering har erhållits. Beslut har därför tagits om produktionsstart under Q3.

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

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. Väsentliga risker inom entreprenadverksamheten utgörs av risker kopplade till kalkyler, antaganden, priser och kalkylunderlag samt legala risker och risker inom projektutveckling.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2017 3 mån apr-jun	2016 3 mån apr-jun	2017 6 mån jan-jun	2016 6 mån jan-jun	2016 12 mån jan-dec
Hyresintäkter	54	48	106	97	200
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag	669	581	1 256	1 053	2 331
Fastighetskostnader	-17	-24	-45	-49	-102
Kostnader produktion entreprenad	-590	-573	-1 152	-999	-2 171
Bruttoresultat	**116**	**32**	**166**	**102**	**258**
Central administration	-52	-47	-91	-81	-186
Rörelseresultat	**64**	**-15**	**75**	**20**	**71**
Finansiella intäkter	53	78	113	137	182
Finansiella kostnader	-15	-12	-29	-27	-72
Resultat efter finansiella poster	**102**	**51**	**159**	**130**	**182**
Resultatandel intresseföretag	42	3	92	30	196
Värdeförändring fastigheter	16	6	58	9	186
Resultat före skatt	**160**	**61**	**310**	**169**	**563**
Skatt	253	7	214	0	-30
PERIODENS RESULTAT	**413**	**68**	**524**	**169**	**534**
Resultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	409	71	520	169	518
Innehav utan bestämmande inflytande	5	-3	3	0	16
Periodens resultat	**413**	**68**	**524**	**169**	**534**
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN					
Poster som har eller kan omföras till resultaträkningen					
Omvärdering av finansiella tillgångar som kan säljas	234	144	206	69	133
Inkomstskatt hänförlig till komponenter i övrigt totalresultat	-4	-32	2	-15	-29
	230	**113**	**208**	**54**	**104**
Summa övrigt totalresultat	**230**	**113**	**208**	**54**	**104**
Övrigt totalresultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	230	113	208	54	104
PERIODENS TOTALRESULTAT	**643**	**180**	**732**	**223**	**637**

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2017 30 juni	2016 30 juni	2016 31 december
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	229	229	229
Övriga immateriella anläggningstillgångar	6	5	6
Förvaltningsfastigheter	2 697	2 331	2 515
Maskiner och inventarier	10	8	11
Andelar i intresseföretag	1 091	815	1 022
Andra långfristiga värdepappersinnehav	2 845	2 036	2 428
Andra långfristiga tillgångar	326	260	260
Summa anläggningstillgångar	**7 205**	**5 684**	**6 470**
Omsättningstillgångar			
Upparbetat ej fakturerat	203	257	327
Kundfordringar	317	319	274
Skattefordran	35	13	3
Övriga kortfristiga fordringar	227	219	253
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48	46	38
Kortfristiga placeringar	108	152	233
Likvida medel	61	113	243
Summa omsättningstillgångar	**999**	**1 119**	**1 371**
SUMMA TILLGÅNGAR	**8 204**	**6 803**	**7 841**

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2017 30 juni	2016 30 juni	2016 31 december
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	10	10	10
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	4 398	3 356	3 731
Innehav utan bestämmande inflytande	29	56	52
Summa eget kapital	**4 437**	**3 422**	**3 793**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	363	536	565
Övriga avsättningar	14	23	18
Räntebärande långfristiga skulder	1 466	1 449	1 450
Övriga långfristiga skulder	186	170	186
Summa långfristiga skulder	**2 028**	**2 178**	**2 219**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	793	502	602
Leverantörsskulder	284	244	325
Skatteskulder	24	13	21
Övriga kortfristiga skulder	586	394	758
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	52	49	123
Summa kortfristiga skulder	**1 739**	**1 202**	**1 828**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**8 204**	**6 803**	**7 841**

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2016	**10**	**3 128**	**55**	**3 193**
Utdelning		-25		-25
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande		6	-19	-13
Årets resultat		518	16	534
Övrigt totalresultat		104	0	104
Utgående eget kapital 31 december 2016	**10**	**3 731**	**52**	**3 793**
Ingående eget kapital 1 januari 2017	**10**	**3 731**	**52**	**3 793**
Utdelning		-45		-45
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande		-16	-27	-43
Periodens resultat		520	3	524
Övrigt totalresultat		208	0	208
Utgående eget kapital 30 juni 2017	**10**	**4 398**	**29**	**4 437**

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	2017 6 mån jan-jun	2016 6 mån jan-jun	2016 12 mån jan-dec
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat	75	20	71
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm			
Av- och nedskrivningar	2	1	2
Förändring av avsättningar	-4	3	-2
Förlust vid avyttring av maskiner och inventarier	0	0	1
	73	**24**	**72**
Erhållen ränta	4	2	11
Betald ränta	-27	-23	-54
Betald inkomstskatt	26	10	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**77**	**14**	**29**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar	65	-240	-280
Förändring av rörelseskulder	-278	-52	475
Förändring av kortfristiga placeringar	125	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-11**	**-277**	**224**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella tillgångar	0	0	-1
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-117	-145	-231
Investeringar i fastigheter	-60	-31	-49
Förvärv av maskiner och inventarier	-1	-2	-6
Förvärv av dotterföretag	-35	-1	0
Försäljning av dotterföretag	0	-4	-4
Erhållen utdelning	122	78	86
Förvärv av intresseföretag	-8	-1	-38
Förvärv av finansiella tillgångar	-257	-126	-420
Försäljning av finansiella tillgångar	45	48	14
Ökning av långfristiga fordringar	-66	-24	-26
Minskning av långfristiga fordringar	0	0	2
Kassaflöde från investeringsverksamheten -	**377**	**-209**	**-672**
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning	0	0	-25
Upptagna räntebärande skulder	221	427	707
Amortering av räntebärande skulder	-15	-6	-185
Upplåning av övriga långfristiga skulder	0	0	16
Amortering av övriga långfristiga skulder	0	-2	-2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**206**	**419**	**511**
Periodens kassaflöde	**-182**	**-68**	**62**
Likvida medel vid periodens början	**243**	**181**	**181**
Likvida medel vid periodens slut	**61**	**113**	**243**

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2017 3 mån apr-jun	2016 3 mån apr-jun	2017 6 mån jan-jun	2016 6 mån jan-jun	2016 12 mån jan-dec
Intäkter	1	1	1	1	2
Fastighetskostnader	0	-1	-1	-1	-2
Bruttoresultat	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Central administration	-3	-1	-5	-3	-7
Rörelseresultat	**-3**	**-2**	**-5**	**-3**	**-7**
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	0	0	7
Resultat från andelar i intresseföretag	29	23	30	24	27
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	0	0	0	0	-15
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	5	8	-33	20
Räntekostnader och liknande resultatposter	-3	-2	-4	-4	-42
Resultat efter finansiella poster	**28**	**24**	**28**	**-16**	**-11**
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	-9
Resultat före skatt	**28**	**24**	**28**	**-16**	**-20**
Skatt på årets resultat	0	0	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	**28**	**24**	**28**	**-16**	**-20**

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

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2017 30 juni	2016 30 juni	2016 31 december
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	10	10
Summa materiella anläggningstillgångar	**10**	**10**	**10**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	842	842	842
Fordringar hos koncernföretag	388	293	305
Andelar i intresseföretag	605	535	597
Andra långfristiga värdepappersinnehav	33	14	14
Andra långfristiga fordringar	220	220	220
Summa finansiella anläggningstillgångar	**2 087**	**1 903**	**1 978**
Summa anläggningstillgångar	**2 097**	**1 913**	**1 988**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran	4	0	0
Övriga fordringar	0	73	65
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	6	4
Summa kortfristiga fordringar	**10**	**79**	**68**
Övriga kortfristiga placeringar	0	20	24
Summa kortfristiga placeringar	**0**	**20**	**24**
Kassa och bank	**4**	**30**	**30**
Summa omsättningstillgångar	**14**	**128**	**122**
SUMMA TILLGÅNGAR	**2 111**	**2 041**	**2 110**

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2017 30 juni	2016 30 juni	2016 31 december
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	10	10	10
Uppskrivningsfond	41	41	41
Reservfond	2	2	2
Summa bundet eget kapital	**53**	**53**	**53**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 072	1 162	1 137
Periodens resultat	28	-16	-20
Summa fritt eget kapital	**1 100**	**1 146**	**1 117**
Summa eget kapital	**1 153**	**1 198**	**1 169**
Obeskattade reserver	**13**	**13**	**13**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	13	13	13
Summa avsättningar	**13**	**13**	**13**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	176	176	176
Skulder till koncernföretag	377	377	377
Skulder till intresseföretag	4	4	4
Övriga långfristiga skulder	168	168	168
Summa långfristiga skulder	**724**	**724**	**725**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	25	60
Leverantörsskulder	1	0	0
Skulder till koncernföretag	75	47	106
Skatteskulder	0	7	8
Övriga kortfristiga skulder	122	10	15
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	4	2
Summa kortfristiga skulder	**209**	**94**	**190**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**2 111**	**2 041**	**2 110**

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Redovisningsprinciper

Delårsrapporten för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen. Från räkenskapsåret 2015 tillämpas IFRS. 2014 är omräknat enligt dessa redovisningsregler. De redovisningsprinciper som tillämpas i delårsrapporten beskrivs i not 1 i årsredovisningen för 2016. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Tvister

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

Närstående

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

Koncernen har fordringar och skulder gentemot Arnia vilka ingår i koncernens finansiella rapporter. Koncernen har under året tillhandahållit entreprenadtjänster till Corem och Klövern och har under året förhyrt lokaler från Klövern. Koncernen har även under året tillhandahållit administrativa tjänster till Arnia samt köpt in motsvarande tjänster från.

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

NYCKELTAL	2017 6 mån jan-jun	2016 6 mån jan-jun	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec
Hyresintäkter (mkr)	106	97	200	160
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag (mkr)	1 256	1 053	2 331	1 873
Rörelseresultat (mkr)	75	20	71	179
Resultat efter finansiella poster (mkr)	159	130	182	239
Resultat före skatt (mkr)	310	169	563	521
Årets totalresultat (mkr)	732	223	637	798
Eget kapital (mkr)	4 437	3 422	3 793	3 193
Balansomslutning (mkr)	8 204	6 803	7 841	6 174
Räntetäckningsgrad (ggr)	3,7	1,0	3,2	4,2
Belåningsgrad (%)	negativ	negativ	negativ	negativ
Belåningsgrad fastigheter (%)	48,8	55,6	51,3	56,7
Soliditet (%)	54,1	50,3	48,4	51,7
Justerad soliditet (%)	57,0	52,9	50,9	54,3
Avkastning på eget kapital (%)	17,0	7,2	18,8	33,0
Avkastning på totalt kapital (%)	4,2	2,0	9,1	11,0

DEFINITIONER NYCKELTAL

Räntetäckningsgrad
Koncernens resultat efter finansiella intäkter och kostnader exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

Belåningsgrad
Räntebärande skulder efter avdrag på noterade aktieinnehav samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.

Belåningsgrad fastigheter
Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.

Soliditet (%)
Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Justerad soliditet (%)
Eget kapital justerat för värdet på derivat inklusive uppskjuten skatt samt uppskjuten skatteskuld överstigande 5 procent av skillnaden mellan skattemässigt värde och verkligt värde på fastigheterna i relation till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital
Årets förändring av eget kapital i procent av eget kapital vid periodens ingång.

Avkastning på totalt kapital
Resultat före skatt, exklusive finansiella kostnader, i procent av genomsnittlig balansomslutning under perioden.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 6 juli 2017 emitterade bolaget ett icke-säkerställt obligationslån om 600 mkr med en löptid om 3 år på den nordiska marknaden. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 450 räntepunkter och har slutligt förfall den 6 juli 2020. Obligationslånet har ett rambelopp om 1 000 mkr. En ansökan om notering av obligationslånet på Nasdaq Stockholm är inlämnad.

Den 7 juli 2017 tillträdde bolaget tomträtten Stockholm Färöarna 1 i Kista.

Under tredje kvartalet 2017 investerade M2 i det noterade fastighetsbolaget Castellum. M2 ägde per 27 september motsvarande ca 3 procent av totala antalet utestående aktier i Castellum.

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

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

Stockholm den 28 september 2017

Rutger Arnhult
Ordförande

Patrik Essehorn
Styrelseledamot

Patrik Tillman
Styrelseledamot

Mia Arnhult
Verkställande direktör

Per Mononen
Styrelseledamot

M2 | asset management

Adress: Bredgränd 4, 111 30 Stockholm
Tel: 010-706 00 00
www.m2assetmanagement.se