

M2 | asset management

Delårsrapport

1 januari – 30 juni 2019

för M2 Asset Management AB (publ)
556559-3349

DELÅRSRAPPORT FÖR M2 ASSET MANAGEMENT AB (PUBL)

JANUARI - JUNI 2019

- Hyresintäkterna uppgick till 98 mkr (110). Minskningen är framförallt hänförlig till gjorda avyttringar under perioden.
- Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag uppgick till 1 899 mkr (1 683).
- Driftöverskottet från direktägda fastigheter uppgick till 43 mkr (56) och rörelseresultatet från entreprenad och projektutveckling uppgick till 102 mkr (62).
- Periodens rörelseresultat uppgick till 126 mkr (103), en ökning med 22 %.
- Resultatandel från intressebolag uppgick till 341 mkr (231), en ökning med 48 %.
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 163 mkr (56) och värdeförändringar finansiella tillgångar påverkade resultatet med 729 mkr (-337).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 1 533 mkr (492).
- Periodens resultat uppgick till 1 467 mkr (472).
- 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.

HÄNDELSER 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.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Efter periodens utgång har M2 emitterat 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 uppgår efter emissionerna till 850 mkr. M2 kommer att ansöka om notering av de nya obligationerna på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista.

UTVALDA NYCKELTAL

	2019 6 mån jan-jun	2018 6 mån jan-jun	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec
Hyresintäkter (mkr)	98	110	226	216	200	160
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag (mkr)	1 899	1 683	3 652	2 838	2 331	1 873
Rörelseresultat (mkr)	126	103	282	177	71	179
Periodens resultat (mkr)	1 467	472	1 983	1 251	637	798
Räntetäckningsgrad (ggr)	5,6	3,7	5,2	4,2	3,2	4,2
Justerad soliditet (%)	51,8	50,9	53,8	50,1	54,7	58,2
Avkastning på eget kapital (%)	20,5	8,2	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 juni 2019, huvudsakligen bostäder och handels- och kontorsfastigheter, med ett marknadsvärde på 2 462 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 1 899 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").

Klöver är ett av Sveriges största noterade fastighetsbolag. Bolaget har ett fastighetsbestånd om 416 fastigheter med ett marknadsvärde på 54 975 mkr per 30 juni 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 191 fastigheter med ett marknadsvärde på 14 552 mkr per 30 juni 2019.

Sagax är ett fastighetsbolag som fokuserar på kommersiella fastigheter, inom framförallt lager- och lättindustrisegmenten. Sagax har ett fastighetsbestånd på 527 fastigheter runtom i Europa med ett marknadsvärde på 30 518 mkr per 30 juni 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 91 427 mkr per 30 juni 2019.

Övriga investeringar

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



DIREKTÄGDA FASTIGHETER

1 JANUARI – 30 JUNI 2019

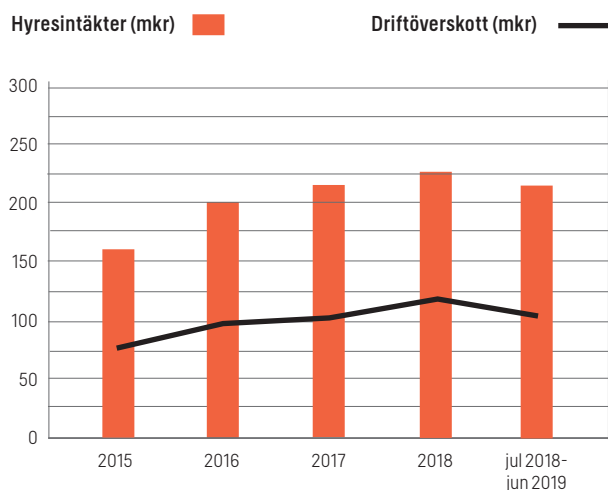


M2 GRUPPEN

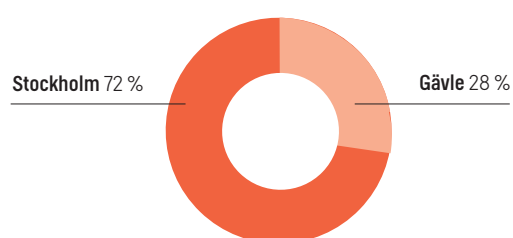
- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 98 mkr (110). Minskningen är framförallt hänförlig till gjorda avyttringar under perioden.
- Periodens driftöverskott minskade med 23 % till 43 mkr (56).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick på balansdagen till 2 462 mkr.

m2gruppen

HYRESINTÄKTER OCH DRIFTÖVERSKOTT

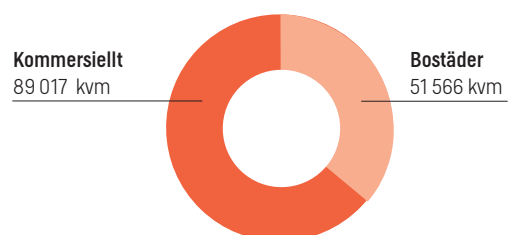


MARKNADSVÄRDE I % PER ORT



KVADRATMETER PER TYP AV YTA

Total yta 140 583 kvm



ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING

1 JANUARI – 30 JUNI 2019

WÄSTBYGG

- Intäkterna ökade med 13 % till 1 899 mkr (1 683).
- Rörelseresultatet ökade med 65 % till 102 mkr (62).
- Resultatet efter skatt ökade med 85 % till 102 mkr (55).
- Ordergången för perioden ökade med 58 % till 1 834 mkr (1 164).
- Soliditeten uppgår till 30 % (25).
- Orderstocken uppgår till 4 115 mkr (3 816).

WÄSTBYGG

STRATEGISKA FASTIGHETSINVESTERINGAR

1 JANUARI – 30 JUNI 2019

KLÖVERN

- Hyesintäkterna ökade med 15 % till 1 817 mkr (1 585).
- Driftöverskottet ökade med 17 % till 1 243 mkr (1 066).
- Förvaltningsresultatet ökade med 11 % till 754 mkr (680).
- Resultatet efter skatt minskade med 8 % till 1 085 mkr (1 198).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 54 975 mkr.
- M2s ägarandel av kapital 14,4 %.
- M2s ägarandel av röster 15,6 %.
- Börsvärde 18 941 mkr (2019-06-30).



KLÖVERN

COREM

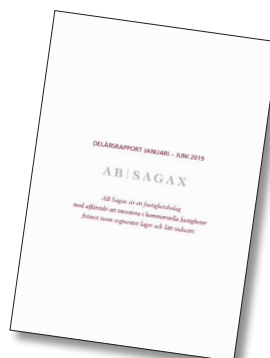
- Hyesintäkterna ökade med 15 % till 540 mkr (471).
- Driftöverskottet ökade med 11 % till 400 mkr (359).
- Förvaltningsresultatet ökade med 18 % till 218 mkr (185).
- Resultatet efter skatt ökade med 78 % till 844 mkr (475).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 14 552 mkr.
- M2s ägarandel av kapital 23,0 %.
- M2s ägarandel av röster 23,9 %.
- Börsvärde 7 466 mkr (2019-06-30).



corem | property group

SAGAX

- Hyesintäkterna ökade med 16 % till 1 261 mkr (1 088).
- Driftöverskottet ökade med 16 % till 1 047 mkr (904).
- Förvaltningsresultatet ökade med 19 % till 960 mkr (806).
- Resultatet efter skatt ökade med 6 % till 1 771 mkr (1 666).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 30 518 mkr.
- M2s ägarandel av kapital 7,0 %.
- M2s ägarandel av röster 12,1 %.
- Börsvärde 32 285 mkr (2019-06-30).



AB | SAGAX

CASTELLUM

- Hyesintäkterna ökade med 5 % till 2 871 mkr (2 740).
- Driftöverskottet ökade med 5 % till 2 044 mkr (1 940).
- Förvaltningsresultatet ökade med 9 % till 1 543 mkr (1 420).
- Resultatet efter skatt ökade med 7 % till 2 586 mkr (2 425).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 91 427 mkr.
- M2s ägarandel av kapital och röster 7,0 %.
- Börsvärde 48 507 mkr (2019-06-30).



CASTELLUM

ÖVRIGA INVESTERINGAR

1 JANUARI – 30 JUNI 2019

SBB

- Hyresintäkterna ökade med 12 % till 893 mkr (800).
- Driftöverskottet ökade med 11 % till 560 mkr (505).
- Förvaltningsresultatet ökade med 40 % till 254 mkr (182).
- Resultatet efter skatt ökade med 80 % till 933 mkr (518).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 30 331mkr.
- M2s ägarandel av kapital 0,7 %.
- M2s ägarandel av röster 0,3 %.
- Marknadsvärde M2s Innehav 180 mkr.
- Börsvärde 12 088 mkr (2019-06-30).



FOOTWAY

- Nettoomsättningen ökade med 47 % till 454 mkr (309).
- Bruttomarginalen minskade till 38 % (41).
- Rörelseresultatet uppgick till -7 mkr (-3).
- Resultatet efter skatt uppgick till -9 mkr (-3).
- M2s ägarandel av kapital 17,4 %.
- M2s ägarandel av röster 14,8 %.
- Marknadsvärde M2s Innehav 204 mkr.
- Börsvärde 1 082 mkr (2019-06-30).



ODD MOLLY

- Nettoomsättningen minskade med 18 % till 149 mkr (182).
- Bruttomarginalen uppgick till 50 % (56).
- Rörelseresultatet uppgick till -36 mkr (-19).
- Resultatet efter skatt uppgick till -38 mkr (-17).
- M2s ägarandel av kapital och röster 18,9 %.
- Marknadsvärde M2s Innehav 11 mkr.
- Börsvärde 59 mkr (2019-06-30).

odd molly

DEVYSER

- Nettoomsättningen ökade med 39 % till 32 mkr (23).
- Bruttomarginalen ökade till 82 % (80).
- Rörelseresultatet ökade med 100 % till 8 mkr (4).
- Resultatet efter skatt ökade med 100 % till 6 mkr (3).
- M2s ägarandel av kapital och röster 17,7 %.



KOMMENTARER OM DELÅRSPERIODEN I KORTHET

VERKSAMHETEN UNDER JANUARI - JUNI 2019

Periodens resultat uppgick till 1 467 mkr (472). Av periodens resultat uppgår orealiserade värdeförändringar på fastigheter och finansiella tillgångar till 156 mkr (45) respektive 740 mkr (255).

Direktägda fastigheter

Fastighetsrörelsen är stabil och levererar ett starkt resultat. Koncernens hyresintäkter för perioden uppgick till 98 mkr (110) 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. De avyttrade fastigheternas anskaffningsvärde inklusive gjorda investeringar under innehavsperioden uppgick till 367 mkr. Hyresintäkterna för perioden på fastighetsbeståndet per 2019-06-30 uppgår till 86 mkr (82), en ökning med 5 %. Driftöverskottet från fastighetsverksamheten uppgick till 43 mkr (56).

Entreprenad och projektutveckling

Intäkterna från entreprenad-/tjänsteupdrag uppgick till 1 899 mkr (1 683). Bruttoresultatet uppgick till 208 mkr (149). Entreprenad- och projektutvecklingsverksamheten uppvisade under perioden ett rekordresultat efter skatt om 102 mkr (55). Rörelsemarginalen uppgick till 5,4 procent (3,6).

Strategiska fastighetsinvesteringar

Våra strategiska fastighetsinvesteringar, Klövern, Corem, Sagax och Castellum ger oss en stabil löpande direktavkastning om 103 mkr (96), varav 95 mkr (88) utgör utdelning på stamaktier och 7 mkr (8) på preferensaktier.

Övriga investeringar

Under perioden redovisade M2 Capitals aktiehandel ett resultat på 25 mkr (-120).

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 juni 2019 till 9 127 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.

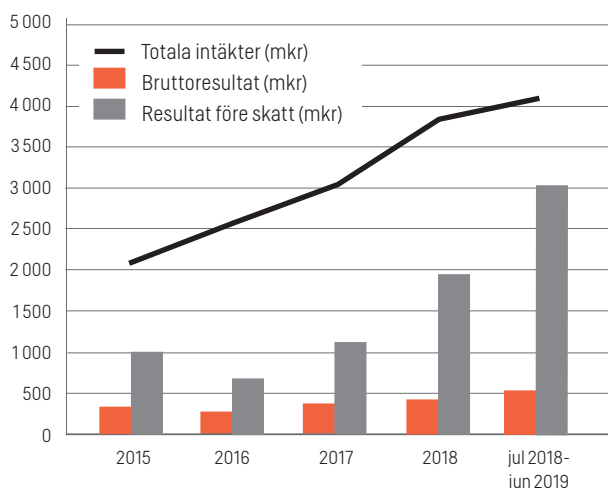
Den 16 augusti 2019 emitterade M2 ytterligare icke-säkerställda obligationer om 300 mkr under bolagets obligationslån med slutligt förfall den 25 januari 2022 och ett rambelopp om 1 000 mkr.

Obligationslånen är noterade på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista.

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

Efter periodens utgång har M2 emitterat 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 uppgår efter emissionerna till 850 mkr. M2 kommer att ansöka om notering av de nya obligationerna på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista.

ÖVERSIKT TOTALA INTÄKTER, BRUTTORESULTAT OCH RESULTAT FÖRE SKATT



KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2019 3 mån apr-jun	2018 3 mån apr-jun	2019 6 mån jan-jun	2018 6 mån jan-jun	2018 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån jul-jun
Hysesintäkter	42	54	98	110	226	214
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag	1 021	893	1 899	1 683	3 652	3 868
Fastighetskostnader	-16	-25	-55	-54	-108	-109
Kostnader produktion entreprenad	-909	-807	-1 691	-1 534	-3 307	-3 464
Bruttoresultat	138	115	250	205	463	509
Central administration	-75	-53	-124	-102	-181	-203
Rörelseresultat	63	62	126	103	282	306
Finansiella intäkter	119	124	233	661	880	453
Finansiella kostnader	-18	52	-61	-223	-264	-102
Resultat efter finansiella poster	163	238	299	541	899	657
Resultatandel intresseföretag	186	74	341	231	610	720
Värdeförändring fastigheter	63	0	163	56	300	407
Värdeförändring finansiella tillgångar	-64	166	729	-337	167	1 233
Resultat före skatt	348	478	1 533	492	1 975	3 016
Skatt	6	-8	-65	-20	8	-37
PERIODENS RESULTAT	354	471	1 467	472	1 983	2 979
Resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	339	466	1 445	464	1 960	2 941
Innehav utan bestämmande inflytande	15	5	22	8	23	37
Periodens resultat	354	471	1 467	472	1 983	2 979
Resultat per aktie, kr	3 544	4 706	14 672	4 717	19 835	29 789

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 30 jun	2018 30 jun	2018 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	229	229	229
Övriga immateriella anläggningstillgångar	10	7	7
Förvaltningsfastigheter	2 462	2 969	3 234
Maskiner och inventarier	9	10	10
Andelar i intresseföretag	3 210	2 838	2 948
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6 528	1 846	4 978
Andra långfristiga tillgångar	1 521	326	331
Summa anläggningstillgångar	13 970	8 225	11 738
Omsättningstillgångar			
Upparbetat ej fakturerat	249	325	343
Kundfordringar	455	472	271
Skattefordran	60	20	53
Övriga kortfristiga fordringar	728	402	660
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43	42	38
Kortfristiga placeringar	281	1 910	155
Likvida medel	400	355	699
Summa omsättningstillgångar	2 215	3 526	2 219
SUMMA TILLGÅNGAR	16 185	11 751	13 957

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2019 30 jun	2018 30 jun	2018 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	10	10	10
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	8 216	5 319	6 816
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	8 226	5 329	6 826
Innehav utan bestämmande inflytande	78	48	64
Summa eget kapital	8 304	5 378	6 889
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	418	406	380
Övriga avsättningar	22	18	26
Räntebärande långfristiga skulder	2 447	2 671	2 501
Övriga långfristiga skulder	192	192	192
Summa långfristiga skulder	3 080	3 287	3 098
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	2 930	1 870	2 155
Leverantörsskulder	385	361	553
Skatteskulder	13	-18	28
Övriga kortfristiga skulder	1 323	711	1 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	150	163	147
Summa kortfristiga skulder	4 801	3 087	3 969
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 185	11 751	13 957

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
Ingående eget kapital 1 januari 2018	10	4 906	4 916	52	4 968
Utdelning		-50	-50		-50
Övrig justering			0	-12	-12
Årets resultat		1 960	1 960	23	1 983
Utgående eget kapital 31 december 2018	10	6 816	6 826	64	6 889
Ingående eget kapital 1 januari 2019	10	6 816	6 826	64	6 889
Utdelning		-45	-45	-8	-53
Periodens resultat		1 445	1 445	22	1 467
Utgående eget kapital 30 juni 2019	10	8 216	8 226	78	8 304



KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	2019 3 mån apr-jun	2018 3 mån apr-jun	2019 6 mån jan-jun	2018 6 mån jan-jun	2018 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån jul-jun
Löpande verksamheten						
Rörelseresultat	63	62	126	103	282	306
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet						
Av- och nedskrivningar	6	1	11	2	4	13
Förändring av avsättningar	4	-1	-4	0	8	4
	73	63	134	105	294	324
Erhållen ränta	2	3	0	2	10	8
Betald ränta	-35	-29	-53	-43	-102	-112
Betald inkomstskatt	-13	-14	-23	-23	-18	-18
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	27	23	58	41	185	202
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital						
Förändring av rörelsefordringar	-131	352	-149	-212	-241	-178
Förändring av rörelseskulder	123	-181	37	59	559	537
Förändring av kortfristiga placeringar	204	434	-58	-164	-785	-679
Kassaflöde från den löpande verksamheten	223	627	-112	-277	-282	-118
Investeringsverksamheten						
Förvärv av immateriella tillgångar	0	0	-3	0	-1	-4
Investeringar i fastigheter	-6	-8	-14	-20	-42	-36
Försäljning av fastigheter	80	49	930	49	59	940
Förvärv av maskiner och inventarier	0	-1	-1	-2	-4	-3
Förvärv av dotterföretag	0	-17	-4	-17	-16	-3
Försäljning av dotterföretag	0	0	0	0	10	10
Erhållen utdelning	104	83	171	136	215	249
Försäljning av intresseföretag	0	0	0	0	236	236
Förvärv av finansiella tillgångar	-621	-89	-1 424	-91	-148	-1 480
Försäljning av finansiella tillgångar	269	0	637	0	5	642
Förändring av långfristiga fordringar	-1 132	3	-1 190	8	3	-1 195
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 306	20	-898	63	316	-645
Finansieringsverksamheten						
Utbetald utdelning	-10	0	-10	0	-29	-39
Upptagna räntebärande skulder	578	-613	1 685	231	360	1 814
Amortering av räntebärande skulder	-7	-44	-963	-51	-66	-977
Amortering av övriga långfristiga skulder	0	0	0	0	-1	-1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	561	-667	712	169	265	808
Periodens kassaflöde	-522	-19	-299	-45	299	45
Likvida medel vid periodens början	923	374	699	399	399	355
Likvida medel vid periodens slut	400	355	400	355	699	400

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2019 3 mån apr-jun	2018 3 mån apr-jun	2019 6 mån jan-jun	2018 6 mån jan-jun	2018 12 mån jan-dec
Intäkter	1	1	1	1	4
Fastighetskostnader	-1	-1	-1	-1	-2
Bruttoresultat	0	0	0	0	2
Central administration	-3	-3	-6	-6	-13
Rörelseresultat	-3	-3	-6	-6	-11
Resultat från andelar i koncernföretag	0	36	221	36	41
Resultat från andelar i intresseföretag	52	36	53	37	41
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	0	123	55	112
Räntekostnader och liknande resultatposter	1	6	-53	-34	-100
Resultat efter finansiella poster	55	74	337	88	84
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	6
Resultat före skatt	55	74	337	88	90
Skatt på årets resultat	0	0	0	0	-1
PERIODENS RESULTAT	55	74	337	88	90

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 30 jun	2018 30 jun	2018 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	10	9
Pågående fastighetsarbeten	4	1	3
Summa materiella anläggningstillgångar	14	11	13
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	592	649	653
Fordringar hos koncernföretag	792	636	636
Andelar i intresseföretag	319	605	319
Andra långfristiga värdepappersinnehav	290	79	2 135
Andra långfristiga fordringar	1 353	225	225
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 346	2 194	3 969
Summa anläggningstillgångar	3 360	2 205	3 982
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	113	326	264
Skattefordran	15	13	8
Övriga fordringar	146	57	281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	8	6
Summa kortfristiga fordringar	298	405	559
Övriga kortfristiga placeringar	2 360	1 551	57
Summa kortfristiga placeringar	2 360	1 551	57
Kassa och bank	102	101	108
Summa omsättningstillgångar	2 760	2 057	723
SUMMA TILLGÅNGAR	6 120	4 262	4 705

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2019 30 jun	2018 30 jun	2018 31 dec
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	1 169	1 125	1 125
Periodens resultat	337	88	90
Summa fritt eget kapital	1 507	1 213	1 214
Summa eget kapital	1 559	1 266	1 267
Obeskattade reserver	0	13	0
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	13	14
Summa avsättningar	14	13	14
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	872	639	641
Skulder till koncernföretag	239	272	272
Skulder till intresseföretag	2	2	2
Övriga långfristiga skulder	1 368	1 068	1 068
Summa långfristiga skulder	2 481	1 981	1 983
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 520	788	1 044
Leverantörsskulder	1	1	2
Övriga kortfristiga skulder	529	188	385
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	13	11
Summa kortfristiga skulder	2 066	990	1 442
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 120	4 262	4 705

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Aktiekapital	Uppskrivn.- fond	Reservfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2018	10	41	2	1 175	1 227
Utdelning				-50	-50
Årets resultat				90	90
Utgående eget kapital 31 december 2018	10	41	2	1 215	1 267
Ingående eget kapital 1 januari 2019	10	41	2	1 215	1 267
Utdelning				-45	-45
Periodens resultat				337	337
Utgående eget kapital 30 juni 2019	10	41	2	1 507	1 559



REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Delårsrapporten för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen. Från räkenskapsåret 2015 tillämpas IFRS. De redovisningsprinciper som tillämpas i delårsrapporten beskrivs i not 1 i årsredovisningen för 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.

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

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.

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 Belopp i mkr	2019 6 mån jan-jun	2018 6 mån jan-jun	2018 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån jul-jun
Intäkter				
Direktägda fastigheter	98	110	226	214
Entreprenad och projektutveckling	1 899	1 683	3 652	3 868
Summa	1 996	1 793	3 878	4 082
Rörelseresultat				
Direktägda fastigheter	24	42	111	101
Entreprenad och projektutveckling	102	61	171	205
Summa	126	103	282	305

Koncernens övriga verksamheter följs inte upp på denna nivå.

Ingen kund svarar för mer än 10 procent av omsättningen (innevarande eller föregående år).

KONCERNEN Belopp i mkr	2019 30 jun	2018 30 jun	2018 31 dec
Tillgångar			
Direktägda fastigheter	2 462	2 969	3 234
Entreprenad och projektutveckling	1 695	1 466	1 599
Strategiska fastighetsinvesteringar	9 739	4 685	7 927
Övrigt/ofördelat	2 289	2 632	1 197
Summa	16 185	11 751	13 957

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER (FORTS.)

NOT 5 KONCERNENS NYCKELTAL

	2019 6 mån jan-jun	2018 6 mån jan-jun	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec
Hyresintäkter (mkr)	98	110	226	216	200	160
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag (mkr)	1 899	1 683	3 652	2 838	2 331	1 873
Rörelseresultat (mkr)	126	103	282	177	71	179
Resultat efter finansiella poster (mkr)	299	541	899	408	182	239
Resultat före skatt (mkr)	1 533	492	1 975	1 087	696	1 010
Periodens resultat (mkr)	1 467	472	1 983	1 251	637	798
Eget kapital (mkr)	8 304	5 378	6 889	4 968	3 793	3 193
Balansomslutning (mkr)	16 185	11 751	13 957	11 116	7 841	6 174
Räntetäckningsgrad (ggr)	5,6	3,7	5,2	4,2	3,2	4,2
Belåningsgrad (%)	negativ	negativ	negativ	negativ	negativ	negativ
Belåningsgrad fastigheter (%)	35,2	42,2	38,6	43,2	51,3	56,7
Soliditet (%)	51,3	45,8	49,4	44,7	48,4	51,7
Justerad soliditet (%)	51,8	50,9	53,8	50,1	54,7	58,2
Avkastning på eget kapital (%)	20,5	8,2	38,7	31,0	18,8	33,0
Avkastning på totalt kapital (%)	10,6	9,2	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.

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

Stockholm den 30 augusti 2019

Rutger Arnhult
Ordförande

Mia Arnhult
Verkställande direktör

Patrik Tillman
Styrelseledamot

Johan Sjö
Styrelseledamot

KONTAKTPERSONER:

Mia Arnhult, VD. e-post: mia.arnhult@m2gruppen.se

Henrik Zetterström, Ekonomichef. e-post: 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 30 augusti 2019 kl. 08:00.

M2 | asset management

Adress: Bredgränd 4, 111 30 Stockholm

Tel: 010-706 00 00

www.m2assetmanagement.se