M2 | asset management

Delårsrapport

1 januari – 31 mars 2019

för M2 Asset Management AB (publ)
556559-3349

DELÅRSRAPPORT FÖR M2 ASSET MANAGEMENT AB (PUBL)

JANUARI - MARS 2019

- Hyresintäkterna uppgick till 56 mkr (56).
- Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag uppgick till 878 mkr (789), en ökning med 11 %.
- Periodens rörelseresultat uppgick till 63 mkr (41), en ökning med 54 %.
- Resultatandel från intressebolag uppgick till 156 mkr (157).
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 100 mkr (56) och värdeförändringar finansiella tillgångar påverkade resultatet med 794 mkr (-503).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 1 185 mkr (14).
- Periodens resultat uppgick till 1 113 mkr (1).

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 frånträddes den 29 mars 2019.

- Den 25 januari 2019 emitterade M2 ett icke-säkerställt obligationslån om 300 mkr. I samband med emissionen köpte M2 tillbaka 300 mkr av totalt 900 mkr utestående i bolagets obligationslån med förfall i juli 2020 till en kurs om 101,50 kr.

- M2 ansökte om notering av det nya obligationslånet på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista och den 29 januari 2019 godkände och registrerade Finansinspektionen prospektet i enlighet med lag (1991:980) om handel med finansiella instrument. Obligationens första handelsdag var den 31 januari 2019.

- Den 15 februari 2019 tecknades avtal om överlåtelse av fastigheterna Lärlingen 2, Revisorn 7, Sillö 6, Skyttbrink 29 och Ösby 1:32. Fastigheterna frånträddes den 1 april 2019.

- På extra bolagsstämma den 18 februari 2019 valdes Mia Arnhult, Rutger Arnhult, Patrik Tillman och Johan Sjö till ny styrelse.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- 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.

	2019 3 mån jan-mars	2018 3 mån jan-mars	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec
Hyresintäkter (mkr)	56	56	226	216	200	160
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag (mkr)	878	789	3 652	2 838	2 331	1 873
Rörelseresultat (mkr)	63	41	282	177	71	179
Periodens resultat (mkr)	1 113	1	1 983	1 251	637	798
Räntetäckningsgrad (ggr)	6,4	2,8	5,2	4,2	3,2	4,2
Justerad soliditet (%)	54,4	45,8	53,8	50,1	54,7	58,2
Avkastning på eget kapital (%)	16,1	0,0	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 34 fastigheter per 31 mars 2019, huvudsakligen bostäder och handels- och kontorsfastigheter, med ett marknadsvärde på 2 611 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 frånträddes den 29 mars 2019.

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 878 mkr.

Strategiska fastighetsinvesteringar

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

Klövern är ett av Sveriges största noterade fastighetsbolag. Bolaget har ett fastighetsbestånd om 422 fastigheter med ett marknadsvärde på 54 180 mkr per 31 mars 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 188 fastigheter med ett marknadsvärde på 13 778 mkr per 31 mars 2019.

Sagax är ett fastighetsbolag som fokuserar på kommersiella fastigheter, inom framförallt lager- och lättindustrisegmenten.

Sagax har ett fastighetsbestånd på 530 fastigheter runtom i Europa med ett marknadsvärde på 29 947 mkr per 31 mars 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 89 231 mkr per 31 mars 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

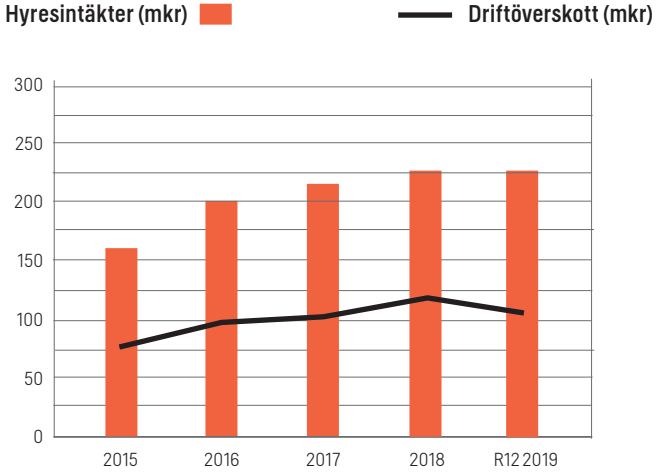
1 JANUARI – 31 MARS 2019

M2 GRUPPEN

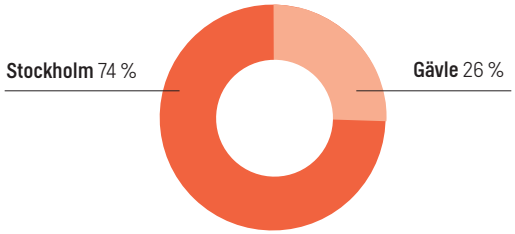
- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 56 mkr (56).
- Periodens driftöverskott minskade med 37 % till 17 mkr (27).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick på balansdagen till 2 611 mkr.

m2gruppen

HYRESINTÄKTER OCH DRIFTÖVERSKOTT

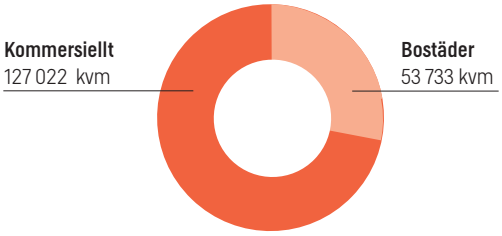


Marknadsvärde i % per ort



Kvadratmeter per typ av yta

Total yta **180 755 kvm**



ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING

1 JANUARI – 31 MARS 2019

WÄSTBYGG

- Intäkterna ökade med 11 % till 878 mkr (789).
- Rörelseresultatet ökade med 133 % till 49 mkr (21).
- Resultatet efter skatt ökade med 114 % till 47 mkr (22).
- Orderingången för perioden minskade med 74 % till 126 mkr (486).
- Soliditeten uppgår till 34 % (30).
- Orderstocken uppgår till 3 408 mkr (4 375).

WÄSTBYGG

STRATEGISKA FASTIGHETSINVESTERINGAR

1 JANUARI – 31 MARS 2019

KLÖVERN

- Hyresintäkterna ökade med 16 % till 896 mkr (772).
- Driftöverskottet ökade med 18 % till 599 mkr (507).
- Förvaltningsresultatet ökade med 13 % till 362 mkr (319).
- Resultatet efter skatt ökade med 8 % till 633 mkr (585).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 54 180 mkr.
- M2s ägarandel av kapital 14,4 %.
- M2s ägarandel av röster 15,6 %.
- Börsvärde 17 221 mkr.

KLÖVERN

COREM

- Hyresintäkterna ökade med 16 % till 270 mkr (233).
- Driftöverskottet ökade med 12 % till 192 mkr (171).
- Förvaltningsresultatet ökade med 20 % till 101 mkr (84).
- Resultatet efter skatt ökade med 2 % till 262 mkr (256).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 13 778 mkr.
- M2s ägarandel av kapital 23,0 %.
- M2s ägarandel av röster 23,9 %.
- Börsvärde 5 968 mkr.

corem property group

SAGAX

- Hyresintäkterna ökade med 18 % till 622 mkr (529).
- Driftöverskottet ökade med 19 % till 506 mkr (424).
- Förvaltningsresultatet ökade med 31 % till 464 mkr (354).
- Resultatet efter skatt ökade med 25 % till 854 mkr (681).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 30 203 mkr.
- M2s ägarandel av kapital 6,2 %.
- M2s ägarandel av röster 10,8 %.
- Börsvärde 30 680 mkr.

AB | SAGAX

CASTELLUM

- Hyresintäkterna ökade med 3 % till 1 309 mkr (1 267).
- Driftöverskottet ökade med 4 % till 977 mkr (938).
- Förvaltningsresultatet ökade med 9 % till 726 mkr (665).
- Resultatet efter skatt ökade med 75 % till 1 341 mkr (765).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 89 231 mkr.
- M2s ägarandel av kapital och röster 6,1 %.
- Börsvärde 49 271 mkr.

CASTELLUM

ÖVRIGA INVESTERINGAR

1 JANUARI – 31 MARS 2019

SBB

- Hyresintäkterna ökade med 10 % till 429 mkr (390).
- Driftöverskottet ökade med 3 % till 240 mkr (233).
- Förvaltningsresultatet minskade med 45 % till 106 mkr (73).
- Resultatet efter skatt minskade med 91 % till 216 mkr (113).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 27 201 mkr.
- M2s ägarandel av kapital 0,9 %.
- M2s ägarandel av röster 0,3 %.
- Marknadsvärde M2s Innehav 218 mkr.
- Börsvärde 10 036 mkr.

FOOTWAY

- Nettoomsättningen ökade med 78 % till 187 mkr (105).
- Bruttomarginalen minskade till 35 % (41).
- Rörelseresultatet uppgick till till -5 mkr (-7).
- Resultatet efter skatt uppgick till -8 mkr (-5).
- M2s ägarandel av kapital 13,3 %.
- M2s ägarandel av röster 11,8 %.
- Marknadsvärde M2s Innehav 161 mkr.
- Börsvärde 1 276 mkr.

ODD MOLLY

- Nettoomsättningen minskade med 18 % till 86 mkr (106).
- Bruttomarginalen uppgick till 49 % (54).
- Rörelseresultatet uppgick till -18 mkr (-7).
- Resultatet efter skatt uppgick till -19 mkr (-7).
- M2s ägarandel av kapital och röster 20,0 %.
- Marknadsvärde M2s Innehav 15 mkr.
- Börsvärde 77 mkr.

DEVYSER

- Nettoomsättningen ökade med 65 % till 17 mkr (10).
- Bruttomarginalen ökade till 83 % (80).
- Rörelseresultatet ökade med 255 % till 5 mkr (1).
- Resultatet efter skatt ökade med 260 % till 4 mkr (1).
- M2s ägarandel av kapital och röster 17,7 %.

KOMMENTARER OM DELÅRSPERIODEN I KORTHET

VERKSAMHETEN UNDER JANUARI - MARS 2019

Periodens resultat uppgick till 1 113 mkr (1). Av periodens resultat uppgår orealiserade värdeförändringar på fastigheter och finansiella tillgångar till 85 mkr (56) respektive 839 mkr (-53).

Direktägda fastigheter

Koncernens hyresintäkter för perioden uppgick till 56 mkr (56) och består av hyror för bostäder och lokaler inklusive tillägg för fastighetsskatt (i den mån det är aktuellt) och tillägg för taxebundna avgifter samt eventuella engångsersättningar. Driftöverskottet från fastighetsverksamheten uppgick till 17 mkr (27).

Entreprenad och projektutveckling

Intäkterna från entreprenad-/tjänsteuppdrag uppgick till 878 mkr (789). Bruttoresultatet uppgick till 96 mkr (62). Resultat efter skatt uppgick till 47 mkr (21), och rörelsemarginalen var 5,6 procent (2,7).

Strategiska fastighetsinvesteringar

Våra strategiska fastighetsinvesteringar, Klövern, Corem, Sagax och Castellum har fortsatt givit oss en stabil löpande direktavkastning om 34 mkr (17). Av direktavkastningen utgör 30 mkr (13) utdelning på stamaktier och 4 mkr (4) på preferensaktier.

Övriga investeringar

Under perioden redovisade M2 Capitals aktiehandel ett resultat på 13 mkr (-198).

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hantering av risker och osäkerhetsfaktorer är ett ständigt pågående arbete inom koncernen och arbete läggs kontinuerligt ned på att minska sårbarheten. Koncernen är primärt utsatt för marknadsrisker i form av värdeförändringar på tillgångar och i efterfrågan på bolagets bostäder och lokaler samt olika finansiella risker som likviditets- och finansieringsrisk, ränterisker och kreditrisker. Koncernens tillgångar värderade till verkligt värde uppgår per 31 mars 2019 till 9 157 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

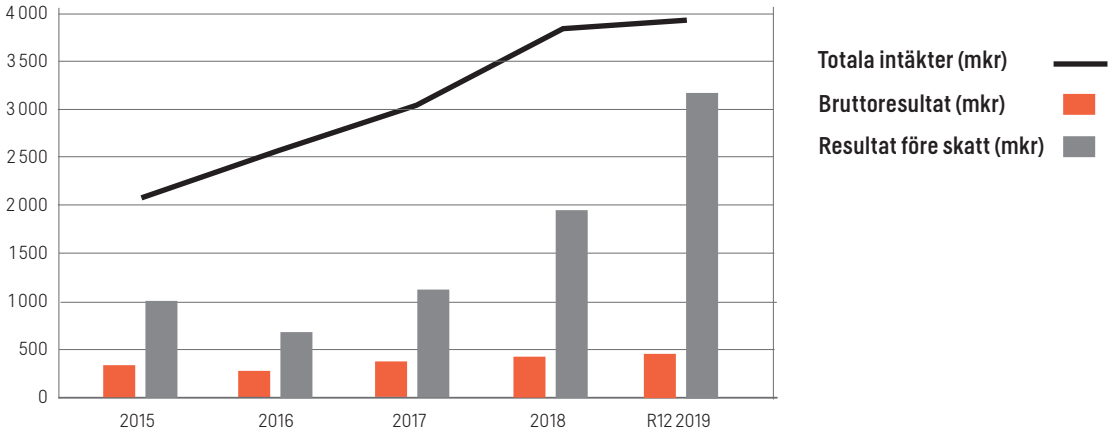
I januari 2019 emitterade M2 ett icke-säkerställt obligationslån om 300 mkr inom ett rambelopp om 1 000 mkr som löper på 3 år med en rörlig ränta om Stibor 3m + 480 räntepunkter och har slutligt förfall den 25 januari 2022.

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.

Obligationslånen är noterade på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista.

Obligationslånets samtliga villkor är uppfyllda per 31 mars 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 jan-mar	2018 3 mån jan-mar	2018 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån apr-mar
Hyresintäkter	56	56	226	226
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag	878	789	3 652	3 740
Fastighetskostnader	-39	-29	-108	-118
Kostnader produktion entreprenad	-782	-727	-3 307	-3 363
Bruttoresultat	**112**	**90**	**463**	**486**
Central administration	-49	-49	-181	-181
Rörelseresultat	**63**	**41**	**282**	**305**
Finansiella intäkter	115	537	880	458
Finansiella kostnader	-42	-275	-264	-31
Resultat efter finansiella poster	**136**	**303**	**899**	**732**
Resultatandel intresseföretag	156	157	610	608
Värdeförändring fastigheter	100	56	300	344
Värdeförändring finansiella tillgångar	794	-503	167	1 464
Resultat före skatt	**1 185**	**14**	**1 975**	**3 147**
Skatt	-72	-12	8	-52
PERIODENS RESULTAT	**1 113**	**1**	**1 983**	**3 095**
Resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	1 106	-2	1 960	3 068
Innehav utan bestämmande inflytande	7	3	23	27
Periodens resultat	**1 113**	**1**	**1 983**	**3 095**
Resultat per aktie, kr	11 128	12	19 835	30 950

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 mar	2018 31 mar	2018 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	229	229	229
Övriga immateriella anläggningstillgångar	10	7	7
Förvaltningsfastigheter	2 611	3 066	3 234
Maskiner och inventarier	10	10	10
Andelar i intresseföretag	3 087	2 815	2 948
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6 101	1 584	4 978
Andra långfristiga tillgångar	389	329	331
Summa anläggningstillgångar	**12 436**	**8 040**	**11 738**
Omsättningstillgångar			
Upparbetat ej fakturerat	274	256	343
Kundfordringar	390	295	271
Skattefordran	46	21	53
Övriga kortfristiga fordringar	633	1 012	660
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32	45	38
Kortfristiga placeringar	446	2 145	155
Likvida medel	923	374	699
Summa omsättningstillgångar	**2 743**	**4 147**	**2 219**
SUMMA TILLGÅNGAR	**15 179**	**12 187**	**13 957**

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2019 31 mar	2018 31 mar	2018 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	10	10	10
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	7 922	4 904	6 816
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	**7 931**	**4 914**	**6 826**
Innehav utan bestämmande inflytande	71	56	64
Summa eget kapital	**8 002**	**4 969**	**6 889**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	434	402	380
Övriga avsättningar	19	19	26
Räntebärande långfristiga skulder	2 241	2 565	2 501
Övriga långfristiga skulder	192	192	192
Summa långfristiga skulder	**2 886**	**3 177**	**3 098**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	2 566	2 633	2 155
Leverantörsskulder	400	396	553
Skatteskulder	11	-11	28
Övriga kortfristiga skulder	1 171	846	1 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	144	177	147
Summa kortfristiga skulder	**4 291**	**4 040**	**3 969**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**15 179**	**12 187**	**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**
Periodens resultat		1 106	**1 106**	7	**1 113**
Utgående eget kapital 31 mars 2019	**10**	**7 922**	**7 932**	**71**	**8 002**

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	2019 3 mån jan-mar	2018 3 mån jan-mar	2018 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån apr-mar
Löpande verksamheten				
Rörelseresultat	63	41	282	305
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Av- och nedskrivningar	5	1	4	8
Förändring av avsättningar	-7	1	8	0
	61	**42**	**294**	**314**
Erhållen ränta	-2	-1	10	9
Betald ränta	-18	-14	-102	-106
Betald inkomstskatt	-10	-9	-18	-18
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**31**	**18**	**185**	**234**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring av rörelsefordringar	-18	-564	-241	305
Förändring av rörelseskulder	-87	240	559	249
Förändring av kortfristiga placeringar	-262	-598	-785	-449
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-335**	**-904**	**-282**	**339**
Investeringsverksamheten				
Förvärv av immateriella tillgångar	-3	0	-1	-4
Investeringar i fastigheter	-8	-12	-42	-38
Försäljning av fastigheter	849	0	59	908
Förvärv av maskiner och inventarier	-1	-1	-4	-4
Förvärv av dotterföretag	-4	0	-16	-20
Försäljning av dotterföretag	0	0	10	10
Erhållen utdelning	67	54	215	228
Försäljning av intresseföretag	0	0	236	236
Förvärv av finansiella tillgångar	-803	-2	-148	-1 000
Försäljning av finansiella tillgångar	368	0	5	373
Förändring av långfristiga fordringar	-58	5	3	-59
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**408**	**42**	**316**	**629**
Finansieringsverksamheten				
Utbetald utdelning	0	0	-29	-29
Upptagna räntebärande skulder	1 107	844	360	324
Amortering av räntebärande skulder	-956	-7	-66	-714
Amortering av övriga långfristiga skulder	0	0	-1	-1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**151**	**836**	**265**	**-420**
Periodens kassaflöde	**224**	**-25**	**299**	**548**
Likvida medel vid periodens början	**699**	**399**	**399**	**374**
Likvida medel vid periodens slut	**923**	**374**	**699**	**923**

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2019 3 mån jan-mar	2018 3 mån jan-mar	2018 12 mån jan-dec
Intäkter	1	1	4
Fastighetskostnader	-1	-1	-2
Bruttoresultat	**0**	**0**	**2**
Central administration	-3	-3	-13
Rörelseresultat	**-3**	**-3**	**-11**
Resultat från andelar i koncernföretag	221	0	41
Resultat från andelar i intresseföretag	1	2	41
Ränteintäkter och liknande resultatposter	117	55	112
Räntekostnader och liknande resultatposter	-54	-40	-100
Resultat efter finansiella poster	**282**	**14**	**84**
Bokslutsdispositioner	0	0	6
Resultat före skatt	**282**	**14**	**90**
Skatt på årets resultat	0	0	-1
PERIODENS RESULTAT	**282**	**14**	**90**

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

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2019 31 mar	2018 31 mar	2018 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	9	9
Pågående fastighetsarbeten	4	2	3
Summa materiella anläggningstillgångar	**14**	**11**	**13**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	592	871	653
Fordringar hos koncernföretag	859	636	636
Andelar i intresseföretag	319	605	319
Andra långfristiga värdepappersinnehav	347	57	2 135
Andra långfristiga fordringar	226	225	225
Summa finansiella anläggningstillgångar	**2 343**	**2 393**	**3 969**
Summa anläggningstillgångar	**2 357**	**2 404**	**3 982**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	93	230	264
Skattefordran	13	11	8
Övriga fordringar	109	85	281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	5	6
Summa kortfristiga fordringar	**221**	**331**	**559**
Övriga kortfristiga placeringar	2 153	1 698	57
Summa kortfristiga placeringar	**2 153**	**1 698**	**57**
Kassa och bank	**634**	**93**	**108**
Summa omsättningstillgångar	**3 008**	**2 122**	**723**
SUMMA TILLGÅNGAR	**5 365**	**4 526**	**4 705**

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2019 31 mar	2018 31 mar	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	1 214	1 175	1 125
Periodens resultat	282	14	90
Summa fritt eget kapital	**1 496**	**1 189**	**1 214**
Summa eget kapital	**1 549**	**1 241**	**1 267**
Obeskattade reserver	**0**	**13**	**0**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	13	14
Summa avsättningar	**14**	**13**	**14**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	859	640	641
Skulder till koncernföretag	197	377	272
Skulder till intresseföretag	2	2	2
Övriga långfristiga skulder	1 068	1 068	1 068
Summa långfristiga skulder	**2 126**	**2 086**	**1 983**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 156	1 024	1 044
Leverantörsskulder	1	1	2
Övriga kortfristiga skulder	507	136	385
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	12	11
Summa kortfristiga skulder	**1 676**	**1 173**	**1 442**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**5 365**	**4 526**	**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**
Periodens resultat				282	282
Utgående eget kapital 31 mars 2019	**10**	**41**	**2**	**1 497**	**1 549**

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 15 Intäkter från avtal med kunder: Den nya standarden har tillämpats från 2018 och ersatte tidigare existerande intäktsredovisningsstandarder. Sedan införandet har vi konstaterat att endast en del av det omfattande regelverket berör koncernens verksamhet och då redovisningen av intäkter från kontrakt och från försäljning av vissa icke-finansiella tillgångar.

Vid redovisning av entreprenadverksamheten och projektutvecklingsverksamheten tillämpar vi successiv vinstavräkning, det vill säga att intäkten redovisas successivt över tid i takt med att koncernen fullgör sin prestation.

Kompletterande information kring bakgrunden till ställningstagandet kring IFRS 15 och successiv vinstavräkning redovisas i not 1 i koncernens årsredovisning för 2018.

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 Wästbygg Gruppens 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 3 mån jan-mar	2018 3 mån jan-mar	2018 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån apr-mar
Intäkter				
Direktägda fastigheter	56	56	226	226
Entreprenad och projektutveckling	878	789	3 652	3 740
Summa	**933**	**845**	**3 878**	**3 966**
Rörelseresultat				
Direktägda fastigheter	12	20	111	104
Entreprenad och projektutveckling	51	21	171	201
Summa	**63**	**41**	**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 31 mar	2018 31 mar	2018 31 dec
Tillgångar			
Direktägda fastigheter	2 611	3 066	3 234
Entreprenad och projektutveckling	1 534	1 354	1 599
Strategiska fastighetsinvesteringar	9 187	4 399	7 927
Övrigt/ofördelat	1 847	3 368	1 197
Summa	**15 179**	**12 187**	**13 957**

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER (FORTS.)

NOT 5 KONCERNENS NYCKELTAL

	2019 3 mån jan-mar	2018 3 mån jan-mar	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec
Hyresintäkter (mkr)	56	56	226	216	200	160
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag (mkr)	878	789	3 652	2 838	2 331	1 873
Rörelseresultat (mkr)	63	41	282	177	71	179
Resultat efter finansiella poster (mkr)	136	303	899	408	182	239
Resultat före skatt (mkr)	1 185	14	1 975	1 087	696	1 010
Periodens resultat (mkr)	1 113	1	1 983	1 251	637	798
Eget kapital (mkr)	8 002	4 969	6 889	4 968	3 793	3 193
Balansomslutning (mkr)	15 179	12 187	13 957	11 116	7 841	6 174
Räntetäckningsgrad (ggr)	6,4	2,8	5,2	4,2	3,2	4,2
Belåningsgrad (%)	negativ	negativ	negativ	negativ	negativ	negativ
Belåningsgrad fastigheter (%)	36,5	42,1	38,6	43,2	51,3	56,7
Soliditet (%)	52,7	40,8	49,4	44,7	48,4	51,7
Justerad soliditet (%)	54,4	45,8	53,8	50,1	54,7	58,2
Avkastning på eget kapital (%)	16,1	0,0	38,7	31,0	18,8	33,0
Avkastning på totalt kapital (%)	8,4	6,8	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 31 maj 2019

Rutger Arnhult	Mia Arnhult	Patrik Tillman	Johan Sjö
Ordförande	Verkställande direktör	Styrelseledamot	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 31 maj 2019 kl. 08:00.

M2 | asset management

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