

M2 | asset management

Bokslutskommuniké

1 januari – 31 december 2018

för M2 Asset Management AB (publ)

556559-3349

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ FÖR M2 ASSET MANAGEMENT AB (PUBL)

JANUARI - DECEMBER 2018

- Hyresintäkterna uppgick till 226 mkr (216), en ökning med 5 %.
- Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag uppgick till 3 652 mkr (2 838), en ökning med 29 %.
- Periodens rörelseresultat uppgick till 282 mkr (177), en ökning med 59 %.
- Periodens resultat före skatt uppgick till 1 975 mkr (1 087), en ökning med 82 %.
- Periodens resultat uppgick till 1 983 mkr (1 251), en ökning med 59 %.
- Räntetäckningsgraden uppgick till 5,2 gånger (4,2).
- Justerad soliditet uppgick till 53,8 % (50,1).
- Avkastningen på eget kapital uppgick till 38,7 % (31,0).

OKTOBER – DECEMBER 2018

- Hyresintäkterna uppgick till 57 mkr (56), en ökning med 2 %.
- Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag uppgick till 1 151 mkr (938), en ökning med 23 %.
- Periodens rörelseresultat uppgick till 124 mkr (58), en ökning med 114 %.
- Periodens resultat före skatt uppgick till 956 mkr (130), en ökning med 635 %.
- Periodens resultat uppgick till 1 014 mkr (96), en ökning med 956 %.

HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- Den 18 juni avyttrades och frånträdde koncernens samtliga fastigheter i Karlskrona.
- Den 4 oktober lämnade Klöver ett kontant offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Agora. M2 accepterade erbjudandet och samtliga aktier i Agora avyttrades under fjärde kvartalet.
- På extra bolagsstämma den 25 november valdes Johan Sjö till styrelseledamot.
- Den 20 december ingick M2 en överenskommelse med SBB i Norden AB avseende avyttring av koncernens fastigheter i Enköping, Sigtuna, Södertälje och Söderhamn samt fastigheter övertagna från närstående. Frånträdet är planerat till 29 mars 2019.
- Den 20 december tecknade M2 7 258 065 stamaktier av Serie D i SBB i Norden AB till en kurs om 31 kronor per aktie. Sammantaget uppgår emissionslikviden för M2 till 225 mkr.

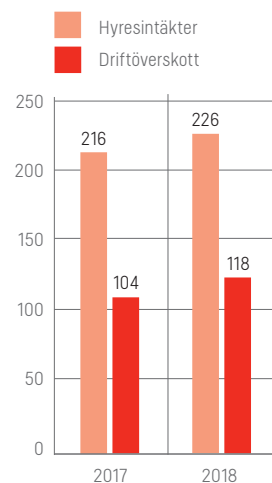
HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

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

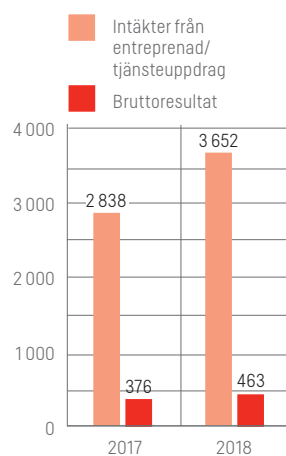
ÖVRIGT

- Styrelsen har ännu inte fattat beslut om någon vinstutdelning ska föreslås årsstämman. Beslut kommer att lämnas i samband med årsredovisningens offentliggörande.

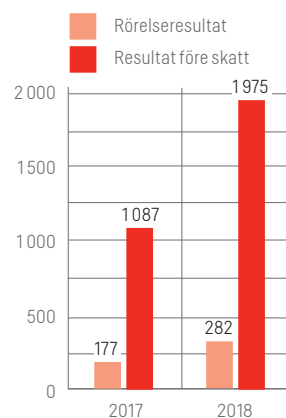
Hyresintäkter och Driftöverskott jan-dec (mkr)



Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag och Bruttoresultat jan-dec (mkr)



Rörelseresultat och Resultat före skatt jan-dec (mkr)



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 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 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 426 fastigheter med ett marknadsvärde på 52 713 mkr per 31 december 2018 och en stark närvaro i Stockholm och andra växande regioner i Sverige. Under 2018 har bolaget även expanderat genom förvärv i Köpenhamn och New York. Beståndet består framförallt av kommersiella lokaler med fokus på science och business parks samt city-fastigheter i Sverige.

Corem äger, förvaltar och utvecklar lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter i mellersta/södra Sverige och i Danmark. Fastighetsbeståndet består av 186 fastigheter med ett marknadsvärde på 13 479 mkr per 31 december 2018.

Sagax är ett fastighetsbolag som fokuserar på kommersiella fastigheter, inom framförallt lager- och lättindustrisegmenten. Sagax har ett fastighetsbestånd på 512 fastigheter runtom i Europa med ett marknadsvärde på 29 024 mkr per 31 december 2018.

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 647 fastigheter i Sverige samt Köpenhamn och Helsingfors med ett marknadsvärde på 89 168 mkr per 31 december 2018.

Direktägda fastigheter

Utöver fastighetsinvesteringarna har M2 ett direkt ägande i fastigheter under varumärket M2 Gruppen. M2s fastighetsbestånd utgjordes av 55 fastigheter per 31 december 2018, huvudsakligen bostäder och handels- och kontorsfastigheter, med ett marknadsvärde på 3 234 mkr. M2 Gruppen verkar framförallt i Stockholm, Gävle, Södertälje och Enköping. 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. Frånträdet är planerat till 29 mars 2019.

Entreprenad och projektutveckling

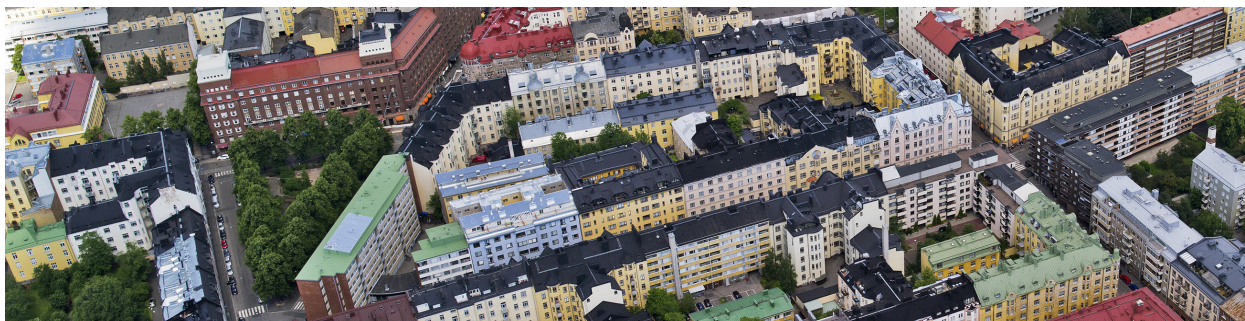
Dotterbolaget Wästbygg Gruppen AB är verksam inom entreprenad och projektutveckling. Wästbygg bedriver entreprenad- och projektutvecklingsverksamhet inom segmenten bostäder, kommersiella fastigheter och logistikanläggningar. För räkenskapsåret 2018 uppgick bolagets nettointäkter till 3 652 mkr.

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.



VD-ORD



Tillväxt och stark resultatutveckling

Vi har haft en fortsatt stabil utveckling i den egna fastighetsrörelsen samtidigt som entreprenadrörelsen haft en god resultat- och omsättningstillväxt. Våra börsnoterade strategiska innehav har även de haft en fortsatt positiv utveckling. Under perioden har vi också ökat vår indirekta fastighetsexponering genom att förvärva ytterligare aktier i det börsnoterade fastighetsbolaget Castellum.

M2 redovisar på samtliga nivåer ett stabilt ekonomiskt resultat. Intäkterna ökade med totalt 27 procent under året och uppgick till 3 878 mkr (3 054). Rörelseresultatet ökade med 59 procent till 282 mkr (177) och resultatet före skatt uppgick till 1 975 mkr (1 087), vilket motsvarar en ökning om 82 procent.

Den egna fastighetsverksamheten

Utvecklingen har under perioden varit i enlighet med förväntan för den egna fastighetsverksamheten inom M2. Efterfrågan på våra lokaler har varit god, men fortfarande finns det potential att prestera ännu bättre, eftersom vi har vakanta ytor att utveckla i framförallt Stockholm. Vi har under perioden fortsatt att fokusera vårt fastighetsbestånd då vi i juni lämnade Karlskrona genom att avyttra samtliga fastigheter där. Vi har också tecknat avtal, med frånträde i mars 2019, om att avyttra ytterligare fastigheter och lämnar därmed även Södertälje, Sigtuna, Enköping och Söderhamn.

Entreprenad och projektutveckling

Den egna entreprenadverksamheten, Västbygg, avslutade med ett starkt sista kvartal sitt hittills bästa år. Under året omsatte verksamheten 3 652 mkr (2 838), vilket motsvarar en ökning med 29 procent. Företagets resultat ökade med 63 procent till 171 mkr (105). Intäkterna är relativt jämnt fördelade över samtliga tre affärsområden, bostäder, kommersiella fastigheter och logistik-anläggningar, vilket skapar en stabilitet och trygghet för verksamheten som helhet. Även inom respektive affärsområden finns en stor spridning bland projekttyper och beställare men också geografiskt.

Året avslutades med en stark ordergång, vilket lägger grunden till en fortsatt stabil utveckling. Fokus ligger alltså på att leverera ett gott resultat snarare än på en kraftig volymökning.

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 och långsiktiga ägare. Med stort engagemang ser vi till att bolagens verksamheter utvecklas och inte utsätter sig för omotiverade finansiella risker. Sett över långa tidsperioder är diversifierade fastighetsportföljer ett tillgångsslag som genererar trygga resultatflöden. I sin tur skapar det förutsättningar för ett stabilt och starkt M2 även i framtiden.

Det är primärt politiskt styrda förändringar som kan påverka M2 i betydande omfattning, då regelverket på fastighets- och finansmarknaden kan komma att förändras. Mot bakgrund av detta följer vi noggrant utvecklingen och debatten inom området för att hela tiden vara väl förberedda om det visar sig att spelplanen håller på att förändras. För att delvis också minska de geografiskt koncentrerade politiska riskerna förordar M2 att de bolag man investerar i även prioriterar en viss geografisk expansion utanför Sveriges gränser.

En blick framåt

Förvalta, förvärva och förädla är kärnvärdena i vår verksamhet. Under 2018 har vi framförallt lagt fokus på två av dessa kärnvärden. Vi vill förvalta våra fastigheter i egen regi och därigenom komma närmare kunden. Ett steg i den riktningen är att minska vårt förvaltningsområde, geografiskt, och hitta samarbeten mellan våra regionkontor. Vi har också inom fastighetsrörelsen lagt stort fokus på förädling. I arbetet ingår bland annat utveckling av våra fastigheter i Kista och södra Stockholm, vilket kommer att ge en successiv effekt på intäkterna från slutet på 2019.

Mia Arnhult
Vd, M2

STRATEGISKA FASTIGHETSINVESTERINGAR

1 JANUARI – 31 DECEMBER 2018

KLÖVERN

- Hyesintäkterna ökade med 7 % till 3 250 mkr (3 029).
- Driftöverskottet ökade med 8 % till 2 170 mkr (2 006).
- Förvaltningsresultatet ökade med 6 % till 1 344 mkr (1 263).
- Resultatet efter skatt ökade med 28 % till 3 345 mkr (2 611).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 52 713 mkr.
- M2s ägarandel av kapital 14,4 %.
- M2s ägarandel av röster 15,6 %.
- Börsvärde 14 455 mkr.



KLÖVERN

COREM

- Hyesintäkterna ökade med 7 % till 965 mkr (900).
- Driftöverskottet ökade med 5 % till 733 mkr (701).
- Förvaltningsresultatet ökade med 4 % till 380 mkr (364).
- Resultatet efter skatt ökade med 26 % till 1 183 mkr (937).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 13 479 mkr.
- M2s ägarandel av kapital 23,0 %.
- M2s ägarandel av röster 23,9 %.
- Börsvärde 5 055 mkr.



corem | property group

SAGAX

- Hyesintäkterna ökade med 20 % till 2 247 mkr (1 870).
- Driftöverskottet ökade med 20 % till 1 869 mkr (1 558).
- Förvaltningsresultatet ökade med 20 % till 1 603 mkr (1 334).
- Resultatet efter skatt ökade med 7 % till 3 166 mkr (2 965).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 27 769 mkr.
- M2s ägarandel av kapital 6,1 %.
- M2s ägarandel av röster 10,7 %.
- Börsvärde 24 664 mkr.



AB | SAGAX

CASTELLUM

- Hyesintäkterna ökade med 8 % till 5 185 mkr (4 783).
- Driftöverskottet ökade med 10 % till 3 945 mkr (3 577).
- Förvaltningsresultatet ökade med 17 % till 2 952 mkr (2 530).
- Resultatet efter skatt ökade med 27 % till 7 453 mkr (5 876).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 89 168 mkr.
- M2s ägarandel av kapital och röster 5,7 %.
- Börsvärde 44 627 mkr.



CASTELLUM

DIREKTÄGDA FASTIGHETER

1 JANUARI – 31 DECEMBER 2018

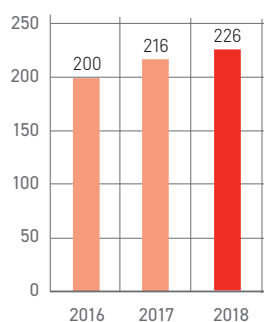


M2 GRUPPEN

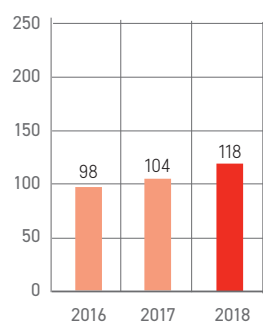
- Hyresintäkterna ökade med 5 % till 226 mkr (216).
- Driftöverskottet ökade med 13 % till 118 mkr (104).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 3 234 mkr.

m2gruppen

Hyresintäkter jan-dec (mkr)

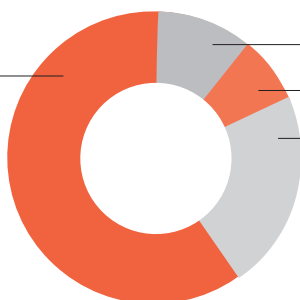


Driftöverskott jan-dec (mkr)



Marknadsvärde i % per ort

Stockholm 58 %



Södertälje 12 %

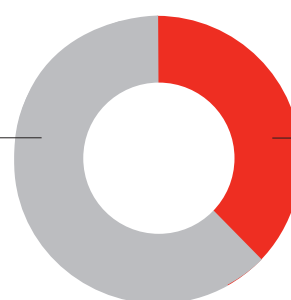
Enköping 9 %

Gävle 21 %

Kvadratmeter per typ av yta

Total yta 216 367 kvm

Kommersiellt
134 297 kvm



Bostäder
82 070 kvm

ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING

1 JANUARI – 31 DECEMBER 2018

WÄSTBYGG

- Intäkterna ökade med 29 % till 3 652 mkr (2 838).
- Rörelseresultatet ökade med 63 % till 171 mkr (105).
- Resultatet efter skatt ökade med 63 % till 163 mkr (100).
- Ordergången för perioden minskade med 15 % till 3 077 mkr (3 604).
- Soliditeten uppgår till 29 % (27).
- Orderstocken uppgår till 3 634 mkr (4 037).



WÄSTBYGG

ÖVRIGA INVESTERINGAR

1 JANUARI – 31 DECEMBER 2018

SBB

- Hyresintäkterna ökade med 25 % till 1 680 mkr (1 339).
- Driftöverskottet ökade med 22 % till 1 071 mkr (877).
- Förvaltningsresultatet minskade med 5 % till 321 mkr (338).
- Resultatet efter skatt minskade med 30 % till 1 690 mkr (2 429).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 25 243 mkr.
- M2s ägarandel av kapital och röster 0,9 %.
- Marknadsvärde M2s Innehav 225 mkr.



FOOTWAY

- Nettoomsättningen ökade med 50 % till 760 mkr (505).
- Bruttomarginalen minskade till 40 % (43).
- Rörelseresultatet minskade till 15 mkr (16).
- Resultatet efter skatt minskade till 8 mkr (11).
- M2s ägarandel av kapital 13,4 %.
- M2s ägarandel av röster 11,9 %.
- Marknadsvärde M2s Innehav 217 mkr.



ODD MOLLY

- Nettoomsättningen minskade med 20 % till 347 mkr (432).
- Bruttomarginalen uppgick till 54 % (54).
- Rörelseresultatet uppgick till -61 mkr (-5).
- Resultatet efter skatt uppgick till -54 mkr (-6).
- M2s ägarandel av kapital och röster 20,0 %.
- Marknadsvärde M2s Innehav 13 mkr.



DEVYSER (JANUARI – SEPTEMBER 2018)

- Nettoomsättningen ökade med 35 % till 35 mkr (26).
- Bruttomarginalen ökade till 80 % (69).
- Rörelseresultatet ökade med 500 % till 6 mkr (1).
- Resultatet efter skatt uppgick till 6 mkr (0).
- M2s ägarandel av kapital och röster 17,7 %.



KOMMENTARER OM DELÅRSPERIODEN I KORTHET

VERKSAMHETEN UNDER JANUARI - DECEMBER 2018

Periodens resultat uppgick till 1 983 mkr (1 251). Av periodens resultat uppgår orealiserade värdeförändringar på fastigheter och finansiella tillgångar till 288 mkr (118) respektive 895 mkr (462).

I samband med övergång till IFRS 9 Finansiella instrument genomförde M2 en bedömning av den affärsmodell i vilken de finansiella tillgångarna (Andra långfristiga värdepappersinnehav) innehas och beslutade att kategorisera dessa som Finansiella tillgångar till verkligt värde via resultatet. Andra långfristiga värdepappersinnehav klassificerades tidigare som Finansiella tillgångar som kan säljas och värdeförändringar redovisades i Övrigt totalresultat. Denna omklassificering har inneburit att koncernens resultaträkning och övrigt totalresultat för 2017 och 2018 har ändrats. I koncernens balansräkning är klassificering oförändrad.

Direktägda fastigheter

Koncernens hyresintäkter för perioden uppgick till 226 mkr (216) 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 118 mkr (104).

Entreprenad och projektutveckling

Intäkterna från entreprenad-/tjänsteuppdrag uppgick till 3 652 mkr (2 838). Rörelseresultatet uppgick till 171 mkr (105). Resultat efter skatt uppgick till 163 mkr (100), och rörelsemarginalen var 4,7 procent (3,7).

Strategiska fastighetsinvesteringar

Våra strategiska fastighetsinvesteringar, Klövern, Corem, Agora, Sagax och Castellum har fortsatt givit oss en stabil löpande direktavkastning om 201 mkr (111). Av direktavkastningen utgör 183 mkr (93) utdelning på stamaktier och 18 mkr (18) på preferensaktier.

Den 4 oktober lämnade Klövern ett kontant offentligt uppköps-erbjudande till aktieägarna i Agora. M2 accepterade erbjudandet och samtliga aktier i Agora avyttrades under fjärde kvartalet.

Under första kvartalet 2018 ökade M2 sin direkta och indirekta ägarandel i Klövern AB (publ), vilket tillsammans med det faktum att koncernens ägare är verksam som styrelseledamot och VD i Klövern AB (publ) medfört att M2 från och med första kvartalet 2018 redovisar aktieinnehavet som ett intresseföretag.

Omklassificeringen till intresseföretag har inneburit att den ackumulerade värdeökningen om 506 mkr per 2017-12-31 återförts som Värdeförändring finansiella tillgångar (tidigare Övrigt totalresultat), samtidigt som justeringen till verkligt värde ökat Finansiella intäkter med samma belopp.

Under 2018 har M2 successivt ökat sin ägarandel i Castellum och sedan i september har M2 en representant i Castellums valberedning, vilket medfört att M2 sedan i december redovisar innehavet i Castellum som andra långfristiga värdepappersinnehav istället för som kortfristig placering.

Övriga investeringar

Under året har de kortfristiga placeringarna minskat med 1 647 mkr till följd av att innehavet i Castellum per 31 december redovisas som andra långfristiga värdepappersinnehav.

Under året redovisade M2 Capitals aktiehandel ett resultat på -121 mkr (110). Det negativa resultatet är framförallt hänförligt till första kvartalet 2018, varefter resultatet delvis återhämtat sig.

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 december 2018 till 8 368 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 2017. Inga väsentliga förändringar har skett som ändrat dessa redovisade risker.

Obligationslån

Under 2017 emitterade M2 ett icke-säkerställt obligationslån om 900 mkr inom ett rambelopp om 1 000 mkr som löper på tre år med en rörlig ränta om Stibor 3m + 450 räntepunkter och har slutligt förfall den 6 juli 2020.

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.

Obligationslånets samtliga villkor är uppfyllda per 31 december 2018. För ytterligare information om obligationslånens villkor se:

<https://m2assetmanagement.se/investorrelations/prospekt.html>.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2018 3 mån okt-dec	2017 3 mån okt-dec	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec
Hysesintäkter	57	56	226	216
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag	1 151	938	3 652	2 838
Fastighetskostnader	-31	-43	-108	-112
Kostnader produktion entreprenad	-1 023	-833	-3 307	-2 566
Bruttoresultat	154	118	463	376
Central administration	-30	-61	-181	-200
Rörelseresultat	124	58	282	177
Finansiella intäkter	5	113	880	323
Finansiella kostnader	-34	-33	-264	-92
Resultat efter finansiella poster	94	138	899	408
Resultatandel intresseföretag	319	58	610	214
Värdeförändring fastigheter	230	33	300	118
Värdeförändring finansiella tillgångar	314	-100	167	347
Resultat före skatt	956	130	1 975	1 087
Skatt	57	-34	8	164
PERIODENS RESULTAT	1 014	96	1 983	1 251
Resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	1 003	87	1 960	1 236
Innehav utan bestämmande inflytande	11	8	23	15
Periodens resultat	1 014	96	1 983	1 251
Resultat per aktie, kr	10 139	957	19 835	12 510

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	2018 31 dec	2017 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Goodwill	229	229
Övriga immateriella anläggningstillgångar	7	7
Förvaltningsfastigheter	3 234	2 998
Maskiner och inventarier	10	9
Andelar i intresseföretag	2 948	1 217
Andra långfristiga värdepappersinnehav	4 978	3 036
Andra långfristiga tillgångar	331	334
Summa anläggningstillgångar	11 738	7 830
Omsättningstillgångar		
Upparbetat ej fakturerat	343	278
Kundfordringar	271	348
Skattefordran	53	19
Övriga kortfristiga fordringar	660	366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38	74
Kortfristiga placeringar	155	1 802
Likvida medel	699	399
Summa omsättningstillgångar	2 219	3 286
SUMMA TILLGÅNGAR	13 957	11 116

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2018 31 dec	2017 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	10	10
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	6 816	4 906
	6 826	4 916
Innehav utan bestämmande inflytande	64	52
Summa eget kapital	6 889	4 968
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	380	387
Övriga avsättningar	26	18
Räntebärande långfristiga skulder	2 501	2 571
Övriga långfristiga skulder	192	193
Summa långfristiga skulder	3 098	3 169
Kortfristiga skulder		
Räntebärande kortfristiga skulder	2 155	1 790
Leverantörsskulder	553	510
Skatteskulder	28	12
Övriga kortfristiga skulder	1 086	513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	147	154
Summa kortfristiga skulder	3 969	2 979
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 957	11 116

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 2017	10	3 731	52	3 793
Utdelning		-45		-45
Övrig justering			12	12
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande		-16	-27	-43
Årets resultat		1 236	15	1 251
Utgående eget kapital 31 december 2017	10	4 906	52	4 968
Ingående eget kapital 1 januari 2018	10	4 906	52	4 968
Utdelning		-50		-50
Övrig justering			-12	-12
Periodens resultat		1 960	23	1 983
Utgående eget kapital 31 december 2018	10	6 816	64	6 889

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	2018	2017	2018	2017
	3 mån okt-dec	3 mån okt-dec	12 mån jan-dec	12 mån jan-dec
Löpande verksamheten				
Rörelseresultat	124	58	282	177
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Av- och nedskrivningar	1	1	4	4
Förändring av avsättningar	8	6	8	0
	133	64	294	181
Erhållen ränta	6	2	10	9
Betald ränta	-32	-1	-102	-61
Betald inkomstskatt	20	-19	-18	-45
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	128	46	185	84
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring av rörelsefordringar	11	-7	-241	-154
Förändring av rörelseskulder	375	102	559	-24
Förändring av kortfristiga placeringar	-214	-413	-785	-1 449
Kassaflöde från den löpande verksamheten	300	-273	-282	-1 543
Investeringsverksamheten				
Förvärv av immateriella tillgångar	0	-1	-1	-1
Förvärv av fastigheter	0	0	0	-331
Investeringar i fastigheter	-17	-2	-42	-13
Försäljning av fastigheter	0	0	59	0
Förvärv av maskiner och inventarier	-1	0	-4	-1
Förvärv av dotterföretag	-5	-6	-16	-6
Försäljning av dotterföretag	10	0	10	0
Erhållen utdelning	20	25	215	123
Förvärv av intresseföretag	0	-4	0	-12
Försäljning av intresseföretag	236	0	236	0
Förvärv av finansiella tillgångar	-12	-21	-148	-310
Försäljning av finansiella tillgångar	0	-109	5	47
Förändring av långfristiga fordringar	-4	-9	3	-74
Kassaflöde från investeringsverksamheten	227	-127	316	-578
Finansieringsverksamheten				
Utbetald utdelning	-29	-8	-29	-8
Förvärv av andelar i dotterföretag från innehav utan bestämmande inflytande	0	-30	0	-30
Upptagna räntebärande skulder	-11	1 138	360	2 730
Amortering av räntebärande skulder	-7	-396	-66	-422
Upplåning av övriga långfristiga skulder	0	-2	0	7
Amortering av övriga långfristiga skulder	0	0	-1	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-46	702	265	2 277
Periodens kassaflöde	481	303	299	156
Likvida medel vid periodens början	218	96	399	243
Likvida medel vid periodens slut	699	399	699	399

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2018 3 mån okt-dec	2017 3 mån okt-dec	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec
Intäkter	2	1	4	3
Fastighetskostnader	0	-1	-2	-2
Bruttoresultat	2	1	2	1
Central administration	-4	-3	-13	-11
Rörelseresultat	-3	-3	-11	-10
Resultat från andelar i koncernföretag	5	86	41	86
Resultat från andelar i intresseföretag	52	4	41	36
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	8	112	42
Räntekostnader och liknande resultatposter	-48	-37	-100	-61
Resultat efter finansiella poster	9	59	84	92
Bokslutsdispositioner	6	11	6	11
Resultat före skatt	15	71	90	104
Skatt på årets resultat	-1	-1	-1	-1
PERIODENS RESULTAT	15	69	90	103

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	2018 31 dec	2017 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	9	10
Pågående fastighetsarbeten	3	1
Summa materiella anläggningstillgångar	13	10
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	653	871
Fordringar hos koncernföretag	636	636
Andelar i intresseföretag	319	605
Andra långfristiga värdepappersinnehav	2 135	54
Andra långfristiga fordringar	225	225
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 969	2 391
Summa anläggningstillgångar	3 982	2 402
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag	264	222
Skattefordran	8	8
Övriga fordringar	281	55
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	5
Summa kortfristiga fordringar	559	290
Övriga kortfristiga placeringar	57	1 570
Summa kortfristiga placeringar	57	1 570
Kassa och bank	108	127
Summa omsättningstillgångar	723	1 988
SUMMA TILLGÅNGAR	4 705	4 389

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2018 31 dec	2017 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	10	10
Uppskrivningsfond	41	41
Reservfond	2	2
Summa bundet eget kapital	53	53
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 125	1 072
Periodens resultat	90	103
Summa fritt eget kapital	1 214	1 175
Summa eget kapital	1 267	1 227
Obeskattade reserver	0	13
Avsättningar		
Uppskjuten skatteskuld	14	13
Summa avsättningar	14	13
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	641	641
Skulder till koncernföretag	272	377
Skulder till intresseföretag	2	2
Övriga långfristiga skulder	1 068	1 068
Summa långfristiga skulder	1 983	2 087
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 044	899
Leverantörsskulder	2	2
Skulder till koncernföretag	0	0
Övriga kortfristiga skulder	385	138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	11
Summa kortfristiga skulder	1 442	1 050
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 705	4 389

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 2017	10	41	2	1 117	1 169
Utdelning				-45	-45
Årets resultat				103	103
Utgående eget kapital 31 december 2017	10	41	2	1 175	1 227
Ingående eget kapital 1 januari 2018	10	41	2	1 175	1 227
Utdelning				-50	-50
Periodens resultat				90	90
Utgående eget kapital 31 december 2018	10	41	2	1 214	1 267



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 2017. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år förutom nedanstående.

IFRS 9 Finansiella instrument innebär omfattande förändringar i IAS 39:s vägledning för klassificering och värdering av finansiella tillgångar samt inför en ny "förväntad kreditförlust" modell för nedskrivning av finansiella tillgångar. IFRS 9 ger också nya riktlinjer för tillämpningen av säkringsredovisning.

IFRS 9 tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2018. Införandet av den nya standarden har inte haft någon väsentlig effekt på de finansiella rapporterna, förutom omklassificering av Omvärdering av finansiella tillgångar som kan säljas om -147 mkr (446) till Värdeförändring finansiella tillgångar, och har inte påverkat ingångsbalanserna för 2018.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder medför nya krav på redovisning av intäkter och ersätter IAS 18 Intäkter, IAS 11 Entreprenadavtal och flera intäktssrelaterade tolkningar. Rekommendationen behandlar intäktsredovisning och upplysningskrav där syftet med upplysningarna är att läsaren ska förstå omständigheter, belopp, tidpunkter och eventuella osäkerheter som är förknippade med de redovisade intäkterna. Intäkter redovisas när kunden fått kontroll över en vara eller en tjänst och därmed kan styra och använda samt erhålla fördelar från varan eller tjänsten. Standarden ska tillämpas från och med 1 januari 2018.

Efter ett år med IFRS 15 kan vi konstatera att endast en del av det omfattande regelverket påverkar koncernens verksamhet och då redovisningen av intäkter från kontrakt och från försäljning av vissa icke-finansiella tillgångar.

Koncernen kommer även fortsättningsvis tillämpa successiv vinstavräkning vid redovisning av såväl entreprenadverksamheten som projektutvecklingsverksamheten, det vill säga att intäkten redovisas successivt över tid i takt med att koncernen fullgör sin prestation. Byggentreprenader utförs på mark som kontrolleras av kunden. När det gäller utvecklingsprojekten ingås avtalen med bostadsrättsföreningen samtidigt, de är prissatta som en helhet och bedöms utgöra ett prestationsåtagande. Västbygg är kontraktuellt bundet att leverera en specifik byggnad och har rätt till betalning under projektets gång. Bedömningen är därför att bolaget kan tillämpa successiv vinstavräkning inom båda verksamheterna och att IFRS 15 därmed inte innebär någon förändring av koncernens redovisningsprinciper.

IFRS 16 Leasingavtal ersätter IAS 17 och tre tillhörande tolkningar. Det är resultatet av IASB:s långvariga projekt för att se över leasingredovisningen. Leasingavtal kommer att redovisas i balansräkningen som tillgång i form av en nyttjanderätt och som leasingskuld. IFRS 16 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2019 eller senare. IFRS 16 är nu fastställd av EU. Efter analys har M2:

- beslutat att utnyttja den praktiska lösningen att inte göra en fullständig genomgång av befintliga leasingavtal utan att endast tillämpa IFRS 16 på nya eller ändrade avtal. Eftersom vissa leasingavtal kommer att ändras eller förnyas under 2019 har koncernen omprövat bedömningen av dessa leasingavtal och dragit slutsatsen att de kommer att redovisas i balansräkningen som en nyttjanderättstillgång.
- bedömt att den viktigaste effekten är att koncernen kommer att behöva redovisa en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld för kontorsbyggnader och fordon som för närvarande redovisas som operationella leasingavtal. Per den 31 december 2018 uppgick de framtida minimileaseavgifterna till 55 mkr. Detta innebär att kostnaden för ovan nämnda hyra kommer att förändras från att vara en operationell leasingkostnad till att vara en kostnad för avskrivningar och ränta.

M2 planerar att tillämpa IFRS 16 från den 1 januari 2019 med partiell retroaktiv tillämpning. Enligt detta tillvägagångssätt redovisas den ackumulerade effekten av den initiala tillämpningen av IFRS 16 som en justering av ingående eget kapital vid den första tillämpningsdagen. Jämförande information räknas inte om.

Genom att välja denna övergångsmetod uppstår ytterligare policybeslut som M2 behöver fatta eftersom det finns flera andra lättnadsregler som kan tillämpas i övergången. Dessa lättnadsregler avser de leasingavtal som tidigare klassificerades som operationella leasingavtal, och kan tillämpas per leasingavtal.

För oss som leasetagare beräknas den första tillämpningen av IFRS 16 få följande effekter på M2s finansiella ställning vid ingången den 1 januari 2019:

- Koncernens tillgångar och skulder beräknas öka med 55 mkr respektive 55 mkr.
- Soliditeten beräknas förändras med -0,2 procent och uppgår till 49,2 procent vid den första tillämpningen.
- Koncernens balanserade vinstmedel är oförändrade och uppgår till 6 816 mkr.

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.

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER (FORTS.)

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 Klöver i vilka bolag koncernen samt Rutger Arnhult, via Arnia, har betydande aktieinnehav. Corem och Klöver 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 Klöver och har under året förhyrt lokaler från Klöver. Koncernen har även under året tillhandahållit administrativa tjänster till Arnia.

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

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	2018	2017	2018	2017
Belopp i mkr	3 mån	3 mån	12 mån	12 mån
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Intäkter				
Direktägda fastigheter	57	56	226	216
Entreprenad och projektutveckling	1 151	938	3 652	2 838
Summa	1 208	994	3 878	3 054
Rörelseresultat				
Direktägda fastigheter	37	-3	111	72
Entreprenad och projektutveckling	87	61	171	105
Summa	124	58	282	177

Koncernens övriga verksamheter följs inte upp på denna nivå.

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

KONCERNEN	2018	2017
Belopp i mkr	31 dec	31 dec
Tillgångar		
Direktägda fastigheter	3 234	2 998
Entreprenad och projektutveckling	1 599	1 454
Strategiska fastighetsinvesteringar	7 927	4 253
Övrigt/ofördelat	1 197	2 411
Summa	13 957	11 116

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER (FORTS.)

NOT 5 KONCERNENS NYCKELTAL

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

Bolagets årsredovisning kommer att finnas tillgänglig för allmänheten på www.m2assetmanagement.se under vecka 18, 2019.

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

Stockholm den 22 februari 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 och lagen om värdepappersmarknaden.

Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 22 februari 2019 kl. 08:00.