

M2 | asset management

Delårsrapport

1 januari – 31 mars 2020

DELÅRSRAPPORT FÖR M2 ASSET MANAGEMENT AB (PUBL)

JANUARI - MARS 2020

- Hyresintäkterna ökade med 45 % till 81 mkr (56).
- Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag ökade med 2 % till 897 mkr (878).
- Driftöverskottet från direktägda fastigheter ökade med 165 % till 45 mkr (17) och rörelseresultatet från entreprenad och projektutveckling minskade med 63 % till 19 mkr (51).
- Periodens rörelseresultat minskade med 21 % till 50 mkr (63).
- Resultatandel från intresseföretag uppgick till - 526 mkr (156).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 285 mkr (100) och värdeförändringar på finansiella tillgångar påverkade resultatet med -3 171 mkr (794).
- Periodens resultat före skatt uppgick till -3 508 mkr (1 185).
- Periodens resultat uppgick till -3 554 mkr (1 113).

HÄNDELSER UNDER PERIODEN

- I januari 2020 emitterades icke-säkerställda obligationer om 600 mkr, inom ramen för det befintliga obligationslånet med slutligt förfall den 19 december 2022, ett rambelopp om 2 000 mkr och en rörlig ränta om Stibor 3m +325 räntepunkter. Emissionerna gjordes till en marginal på ca 3,20 – 3,25 % fram till slutligt förfall. Därmed uppgår icke säkerställda obligationslån till totalt 3 500 mkr (varav 200 mkr är återköpta) och totalt rambelopp till 4 000 mkr per 31 mars 2020.
- Utbrottet av covid-19 har under perioden primärt haft en väsentlig påverkan på marknadsvärdet på koncernens noterade värdepapper där marknadsvärdet per 31 mars minskat med ca 3 250 mkr sedan årsskiftet. Även om värdenedgången är väsentlig så innebär den dock att marknadsvärdet per 31 mars i

allt väsentligt motsvarar det marknadsvärde som fanns vid ingången av 2019 och att nedgången motsvarar den positiva värdeförändring som redovisades under 2019. Effekterna av utbrottet av covid-19 har i såväl fastighetsrörelsen som entreprenadrörelsen varit begränsade under perioden.

- Under det första kvartalet ökade vi ägandet i Castellum som per balansdagen uppgår till 35,4 miljoner aktier vilket motsvarar en ägarandel om ca 13,0 procent. M2s investering uppgick till 346 mkr.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- M2 bedömer att utbrottet av covid-19 kan komma att framöver få viss påverkan på fastighetsrörelsen då vi har ett mindre antal hyresgäster inom områden som påverkats kraftigt och inom entreprenadrörelsen då det beroende på hur länge utbrottet pågår kan komma att påverka till exempel leveranser av material och därmed upparbetningen i pågående projekt. Det är i nuläget inte möjligt att i detalj kunna bedöma den framtida påverkan covid-19 kan få på koncernens verksamheter men vi följer aktivt utvecklingen för att vidta åtgärder för att hantera och minimera effekterna. Vår uppfattning är att M2s finansiella ställning är fortsatt god även beaktat värdenedgången på noterade värdepapper.
- I april 2020 har M2 utnyttjat möjligheten att köpa tillbaka ytterligare 110 mkr av totalt 900 mkr utestående i bolagets obligationslån med förfall i juli 2020 (ISIN SE0010128009) till en kurs om 98,20 kr. Per den 28 april 2020 uppgår den återköpta delen av obligationslånet till 310 mkr.
- Efter periodens utgång har ägandet i e-handelsbolaget Footway AB (publ) ökat till 24,8 % (20,8) huvudsakligen i samband med den nyemission som bolaget genomfört för att delvis finansiera sitt förvärv av e-handelsbolaget Sportamore AB (publ). M2s investering i nyemissionen uppgick till 150 mkr.

UTVALDA NYCKELTAL

	2020 3 mån jan-mar	2019 3 mån jan-mar	2019 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec	2016 12 mån jan-dec
Hyresintäkter (mkr)	81	56	180	226	216	200
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag (mkr)	897	878	3 854	3 652	2 838	2 331
Rörelseresultat (mkr)	50	63	183	282	177	71
Resultat efter finansiella poster (mkr)	-96	136	513	899	408	182
Periodens resultat (mkr)	-3 554	1 113	4 731	1 983	1 251	637
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,2	2,6	2,8	4,7	4,2	3,2
Justerad soliditet (%)	55,7	54,4	62,1	53,8	50,1	54,7
Avkastning på eget kapital (%)	-51,7	16,1	152,5	38,7	31,0	18,8

VDs KOMMENTAR

Det första kvartalet 2020 kännetecknades av coronavirusets påverkan på den globala ekonomin och de finansiella marknaderna. Aktiemarknaden hade en stark utveckling under kvartalets inledning men coronavirusets globala spridning förändrade förutsättningarna dramatiskt och aktiemarknaderna reagerade med kraftiga nedgångar. Konsekvenserna av coronaviruset har redan fått långtgående realekonomiska effekter och det är i dagsläget mycket svårt att överblicka de långsiktiga konsekvenserna som detta kommer att få på ekonomin och samhället som helhet.

Innan årets slut förvärvade M2 systerkoncernen Arnia Holding AB "Arnia". Genom sammanslagningen med Arnia fördubblade vi fastighetsportföljen vilket skapar än bättre förutsättningar för att utveckla den potential som finns i våra fastigheter. Utvecklingen har under första kvartalet varit i enlighet med förväntan och eventuella ekonomiska konsekvenser till följd av coronaviruset har inte fått så stor påverkan på vår underliggande fastighetsverksamhet vid skrivandes stund. Jag förväntar mig att det tyvärr kommer finnas hyresgäster som tvingas ställa in hyresbetalningarna. M2 har normalt hyresförluster på låga 0,1 procent av totala hyresintäkterna vilket talar för att våra

hyresgäster, åtminstone före covid-19, hade en stabil finansiell ställning. Intäkterna från bostäder, vilka vi bedömer som särskilt stabila, utgör 40 procent av de totala intäkterna. M2 har en stor exponering mot fastighetssektorn genom såväl vårt eget bestånd som våra innehav i fastighetsbolagen Klöver, Corem, Sagax och Castellum. Hur konsekvenserna av coronaviruset direkt och indirekt kommer att påverka fastighetsverksamhet och fastighetsmarknaden på längre sikt är idag svårt att bedöma. M2 påverkas i olika utsträckning och vi vidtar kontinuerligt åtgärder för att öka den operativa och finansiella flexibiliteten.

Vi fokuserar nu helt på våra egna kärnverksamheter, i vilka vi är återhållsamma vad gäller nya projekt och förvärv, och i övrigt undviker vi alla former av nya investeringar.

Mia Arnhult
Vd, M2



* Avser justerat i enlighet med definition på sidan 22.

DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT

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

Direktägda fastigheter

M2 har ett direkt ägande i fastigheter under varumärket M2 Gruppen.

Per 31 mars består M2s fastighetsbestånd av 67 fastigheter, huvudsakligen bostäder och handels- och kontorsfastigheter, med ett marknadsvärde på 5 633 mkr. M2 Gruppen verkar framförallt i Stockholm, Gävle, Jönköping och Växjö. Huvudkontoret ligger i Stockholm.

Entreprenad och projektutveckling

Dotterbolaget Wästbygg Gruppen AB är verksam inom entreprenad och projektutveckling. Wästbygg bedriver entreprenad- och projektutvecklingsverksamhet inom segmenten bostäder, kommersiella fastigheter samt logistik och industri. För perioden uppgick bolagets nettointäkter till 897 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 347 fastigheter med ett marknadsvärde på 55 811 mkr per 31 mars 2020 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 163 fastigheter med ett marknadsvärde på 12 427 mkr per 31 mars 2020.

Sagax är ett fastighetsbolag som fokuserar på kommersiella fastigheter, inom framförallt lager- och lättindustrisegmenten. Per 31 december 2019 hade Sagax ett fastighetsbestånd på 553 fastigheter runt om i Europa med ett marknadsvärde på 32 625 mkr.

Castellum är ett av de största börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige med ett fastighetsbestånd som i huvudsak utgörs av lokaler för kontor och lager/logistik. Per 31 mars 2020 har Castellum ett bestånd på 635 fastigheter i Sverige samt Köpenhamn och Helsingfors med ett marknadsvärde på 96 262 mkr.

Övriga investeringar

M2 har även en portfölj av noterade och onoterade värdepapper, huvudsakligen svenska bolag, utöver våra strategiska fastighetsinvesteringar. I vissa fall är vi engagerade i styrelsen i dessa bolag eller på annat sätt aktiva ägare, bland annat i Footway, Devyser och RhoVac.

DIREKTÄGDA FASTIGHETER

1 JANUARI – 31 MARS 2020

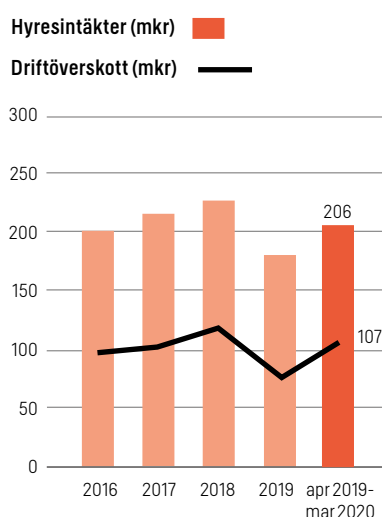


M2 GRUPPEN

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 81 mkr (56) och periodens driftöverskott uppgick till 45 mkr (17). Ökningen är framförallt hänförlig till förvärvet av Arnia per 2019-12-31.
- Under perioden förvärvades en kommersiell fastighet i Kalmar med ett marknadsvärde på 97 mkr.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick på balansdagen till 5 633 mkr.

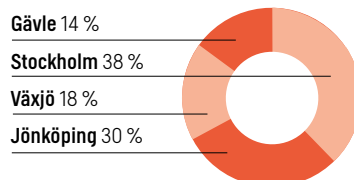
m2gruppen

HYRESINTÄKTER OCH DRIFTÖVERSKOTT



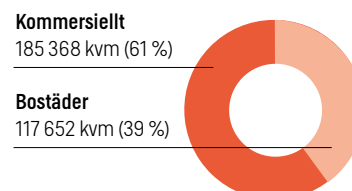
MARKNADSVÄRDE I % PER ORT

Total fastighetsvärde 5 633 mkr



KVADRATMETER PER TYP AV YTA

Total yta 303 020 kvm



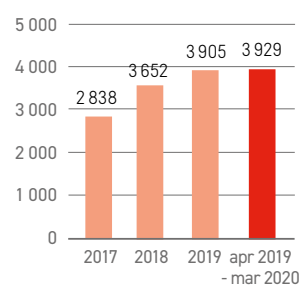
ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING

1 JANUARI – 31 MARS 2020

WÄSTBYGG

- Intäkterna ökade med 3 % till 901 mkr (878).
- Rörelseresultatet minskade med 51 % till 24 mkr (49).
- Resultatet efter skatt minskade med 49 % till 24 mkr (47).
- Ordergången för perioden ökade med 402 % till 633 mkr (126).
- Soliditeten uppgår till 36 % (34).
- Orderstocken uppgår till 3 580 mkr (3 408).

INTÄKTER (mkr)



WÄSTBYGG



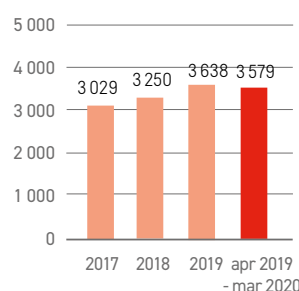
STRATEGISKA FASTIGHETSINVESTERINGAR

1 JANUARI – 31 MARS 2020

KLÖVERN

- Hyresintäkterna minskade med 7 % till 837 mkr (896).
- Driftöverskottet minskade med 7 % till 558 mkr (599).
- Förvaltningsresultatet minskade med 10 % till 324 mkr (362).
- Resultatet efter skatt uppgick till 658 mkr (631).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 55 811 mkr.
- M2s ägarandel av kapital 16,7 %.
- M2s ägarandel av röster 17,3 %.
- Börsvärde 18 191 mkr (2020-03-31).

HYRESINTÄKTER (mkr)



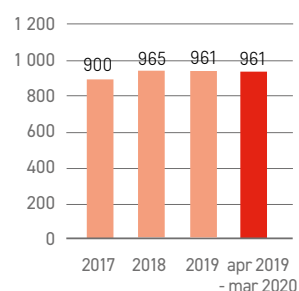
KLÖVERN



COREM

- Hyresintäkterna minskade med 17 % till 223 mkr (270).
- Driftöverskottet minskade med 14 % till 166 mkr (192).
- Förvaltningsresultatet ökade med 16 % till 117 mkr (101).
- Resultatet efter skatt uppgick till -1 402 mkr (262).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 12 427 mkr.
- M2s ägarandel av kapital 45,7 %.
- M2s ägarandel av röster 46,9 %.
- Börsvärde 8 384 mkr (2020-03-31).

HYRESINTÄKTER (mkr)



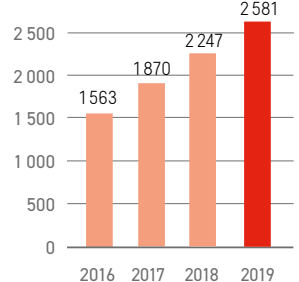
corem | property group



SAGAX (JANUARI – DECEMBER 2019)

- Hyresintäkterna ökade med 15 % till 2 581 mkr (2 247).
- Driftöverskottet ökade med 14 % till 2 133 mkr (1 869).
- Förvaltningsresultatet ökade med 25 % till 2 001 mkr (1 603).
- Resultatet efter skatt uppgick till 4 111 mkr (3 166).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 32 625 mkr.
- M2s ägarandel av kapital 9,9 % (2020-03-31).
- M2s ägarandel av röster 14,0 % (2020-03-31).
- Börsvärde 35 573 mkr (2020-03-31).

HYRESINTÄKTER (mkr)



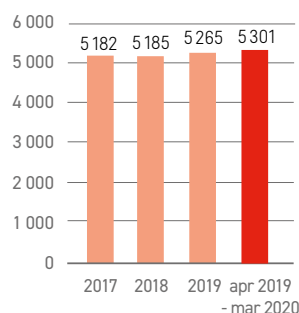
AB | SAGAX



CASTELLUM

- Hyresintäkterna ökade med 3 % till 1 345 mkr (1 309).
- Driftöverskottet ökade med 6 % till 1 038 mkr (977).
- Förvaltningsresultatet ökade med 9 % till 794 mkr (726).
- Resultatet efter skatt minskade med 64 % till 482 mkr (1 341).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 96 262 mkr.
- M2s ägarandel av kapital och röster 13,0 % (2020-03-31).
- Börsvärde 45 898 mkr (2020-03-31).

HYRESINTÄKTER (mkr)



CASTELLUM

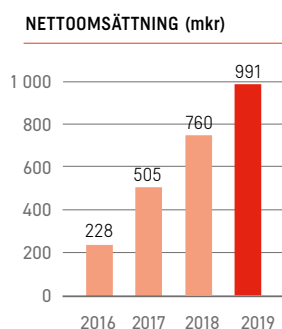


ÖVRIGA INVESTERINGAR

1 JANUARI – 31 MARS 2020

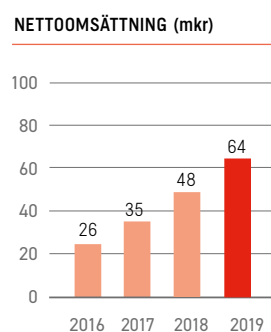
FOOTWAY (JANUARI – DECEMBER 2019)

- Nettoomsättningen ökade med 30 % till 991 mkr (760).
- Bruttomarginalen minskade till 38 % (40).
- Rörelseresultatet ökade till 15 mkr (9).
- Resultatet efter skatt uppgick till 5 mkr (10).
- M2s ägarandel av kapital 20,8 % (2020-03-31).
- M2s ägarandel av röster 20,4 % (2020-03-31).
- Marknadsvärde M2s innehav 215 mkr (2020-03-31).
- Börsvärde 1 106 mkr (2020-03-31).



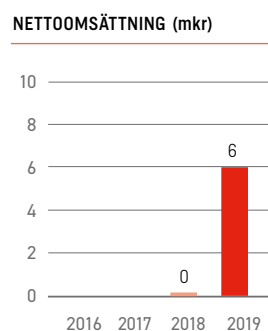
DEVYSER (JANUARI – DECEMBER 2019)

- Nettoomsättningen ökade med 35 % till 64 mkr (48).
- Bruttomarginalen ökade till 83 % (78).
- Rörelseresultatet ökade med 250 % till 14 mkr (4).
- Resultatet efter skatt uppgick till 10 mkr (4).
- M2s ägarandel av kapital och röster 33,9 % (2020-03-31).



RHOVAC (JANUARI – DECEMBER 2019)

- Nettoomsättningen uppgick till 6 mkr (0).
- Rörelseresultatet minskade till -36 mkr (-20).
- Resultatet efter skatt uppgick till -34 mkr (-17).
- M2s ägarandel av kapital och röster 20,0 % (2020-03-31).
- Marknadsvärde M2s innehav 42 mkr (2020-03-31).
- Börsvärde 208 mkr (2020-03-31).



KOMMENTARER OM DELÅRSPERIODEN I KORTHET

Resultat, intäkter och kostnader

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med mars 2020. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång i år respektive föregående år.

Periodens resultat uppgick till -3 554 mkr (1 113). Av periodens resultat uppgår realiserade värdeförändringar på fastigheter och finansiella tillgångar till 285 mkr (85) respektive -3 251 mkr (839). Sedan första kvartalet 2020 redovisas utdelningar samt realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper skilt från övriga finansiella intäkter och kostnader i resultaträkningen.

Direktägda fastigheter

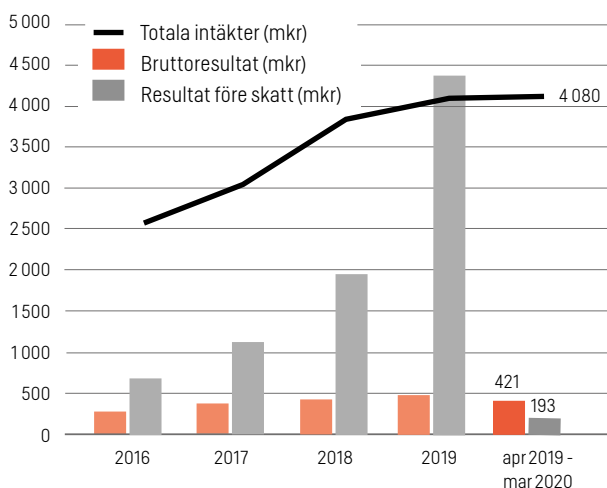
Fastighetsrörelsen har för perioden levererat enligt förväntan. Koncernens hyresintäkter för perioden uppgick till 81 mkr (56) och består av hyror för bostäder och lokaler inklusive tillägg för fastighetsskatt (i den mån det är aktuellt) och tillägg för taxebundna avgifter samt eventuella engångsersättningar. Ökningen av hyresintäkterna är framförallt en följd av förvärvet av Arnia den 31 december 2019.

Driftöverskottet från fastighetsverksamheten uppgick till 45 mkr (17).

Entreprenad och projektutveckling

Intäkterna från entreprenad-/tjänsteuppdrag uppgick till 901 mkr (878). Bruttoresultatet uppgick till 74 mkr (96). Entreprenad och projektutvecklingsverksamheten uppvisade under perioden ett resultat efter skatt om 19 mkr (47). Rörelsemarginalen uppgick till 2,2 procent (5,6).

ÖVERSIKT TOTALA INTÄKTER, BRUTTORESULTAT OCH RESULTAT FÖRE SKATT



Strategiska fastighetsinvesteringar

Våra strategiska fastighetsinvesteringar, Klövern, Corem, Sagax och Castellum ger oss under perioden utdelning om 128 mkr (34), varav 122 mkr (30) utgör utdelning på stamaktier och 6 mkr (4) på preferensaktier.

Övriga investeringar

Under perioden uppgår realiserade och orealiserade värdeförändringar på kortfristiga placeringar till -83 mkr (28).

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hantering av risker och osäkerhetsfaktorer är ett ständigt pågående arbete inom koncernen och arbete läggs kontinuerligt ned på att minska sårbarheten. Koncernen är primärt utsatt för marknadsrisk i form av värdeförändringar på tillgångar och i efterfrågan på bolagets bostäder och lokaler samt olika finansiella risker som likviditets- och finansieringsrisk, ränterisker och kreditrisker. Koncernens tillgångar värderade till verkligt värde uppgår per 31 mars 2020 till 16 951 mkr. Väsentliga risker inom entreprenadverksamheten utgörs av risker kopplade till kalkyler, antaganden, priser och kalkylunderlag samt legala risker och risker inom projektutveckling.

Covid-19-pandemin har under våren 2020 påverkat ekonomier i hela världen och även i Sverige finns en stor påverkan med företag som tappat en stor del av sina intäkter. Vi har också haft en stor påverkan på de finansiella marknaderna i världen och i Sverige med en kraftig nedgång på aktiebörserna. Situationen förändras snabbt och det är svårt att bedöma vilka långsiktiga effekter detta kommer att få på ekonomin i världen och i Sverige.

Utbrottet av covid-19 har primärt haft en väsentlig påverkan på marknadsvärdet av bolagets och koncernens noterade värdepapper, men även om nedgången är väsentlig så innebär den dock att marknadsvärdet per 31 mars i allt väsentligt motsvarar det marknadsvärde som fanns vid ingången av 2019 och att nedgången motsvarar den positiva värdeförändring som redovisades under 2019.

Styrelsen bedömer vidare att utbrottet kan komma att framöver få viss påverkan på fastighetsrörelsen då vi har ett mindre antal hyresgäster inom områden som påverkats kraftigt och inom entreprenadrörelsen då det beroende på hur länge utbrottet pågår kan komma att påverka till exempel leveranser av material och därmed upparbetningen i pågående projekt.

Det är i nuläget inte möjligt för styrelsen att i detalj kunna bedöma den framtida påverkan covid-19 kan få på koncernens verksamheter men M2 följer aktivt utvecklingen för att vidta åtgärder för att hantera och minimera effekterna.

En mer omfattande riskanalys finns i företagets årsredovisning för 2019.

KOMMENTARER OM DELÅRSPERIODEN I KORTHET (FORTS.)

Obligationslån

I januari 2020 emitterade M2 icke-säkerställda obligationer om 600 mkr, inom ett rambelopp om 2 000 mkr. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 325 räntepunkter och har slutligt förfall den 19 december 2022. Per 31 mars uppgår därmed icke-säkerställda obligationslån till totalt 3 500 mkr (varav 200 mkr är återköpta) och totalt rambelopp till 4 000 mkr.

I april har M2 utnyttjat möjligheten att köpa tillbaka ytterligare 110 mkr av totalt 900 mkr utestående i bolagets obligationslån med förfall i juli 2020 (ISIN SE0010128009) till en kurs om 98,20 kr. Per den 28 april 2020 uppgår den återköpta delen av obligationslånet till 310 mkr.

Obligationslånen med slutligt förfall i juli 2020, januari 2022 respektive december 2022 är noterade på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista.

Obligationslånets samtliga villkor är uppfyllda per 31 mars 2020. För ytterligare information om obligationslånens villkor se: <https://m2assetmanagement.se/investorrelations/prospekt.html>.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2020 3 mån jan-mar	2019 3 mån jan-mar	2019 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån apr-mar
Hysesintäkter	81	56	180	206
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag	897	878	3 854	3 874
Fastighetskostnader	-36	-39	-102	-99
Kostnader produktion entreprenad	-824	-782	-3 518	-3 559
Bruttoresultat	119	112	415	421
Central administration	-69	-49	-231	-251
Rörelseresultat	50	63	183	170
Utdelningar	127	46	210	291
Ränteutgifter och övriga finansiella intäkter	20	7	81	94
Realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper	-203	63	205	-62
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader	-90	-44	-168	-213
Resultat efter finansiella poster	-96	136	513	281
Resultatandel intresseföretag	-526	156	1 119	437
Värdeförändring fastigheter	285	100	336	522
Värdeförändring finansiella tillgångar	-3 171	794	2 917	-1 048
Resultat före skatt	-3 508	1 185	4 885	192
Skatt	-46	-72	-154	-128
PERIODENS RESULTAT	-3 554	1 113	4 731	64
Resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	-3 557	1 106	4 703	39
Innehav utan bestämmande inflytande	4	7	28	25
Periodens resultat	-3 554	1 113	4 731	64
Resultat per aktie, kr	-35 538	11 128	47 308	642

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	2020 31 mar	2019 31 mar	2019 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	229	229	229
Övriga immateriella anläggningstillgångar	11	10	7
Förvaltningsfastigheter	5 633	2 611	5 231
Nyttjanderättstillgångar	49	10	54
Andelar i intresseföretag	5 990	3 087	6 521
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10 627	6 101	13 564
Andra långfristiga tillgångar	1 057	389	1 058
Summa anläggningstillgångar	23 597	12 436	26 664
Omsättningstillgångar			
Upparbetat ej fakturerat	210	274	148
Kundfordringar	269	390	375
Skattefordran	52	46	41
Övriga kortfristiga fordringar	1 106	633	937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114	32	131
Kortfristiga placeringar	691	446	778
Likvida medel	571	923	750
Summa omsättningstillgångar	3 014	2 743	3 160
SUMMA TILLGÅNGAR	26 611	15 179	29 823

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2020 31 mar	2019 31 mar	2019 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	10	10	10
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	13 744	7 922	17 302
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	13 754	7 931	17 312
Innehav utan bestämmande inflytande	76	71	83
Summa eget kapital	13 830	8 002	17 394
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	1 312	434	1 262
Övriga avsättningar	39	19	37
Räntebärande långfristiga skulder	4 957	2 241	4 372
Derivat	61	0	60
Övriga långfristiga skulder	226	192	193
Summa långfristiga skulder	6 595	2 886	5 925
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	4 672	2 566	4 773
Leverantörsskulder	302	400	517
Skatteskulder	60	11	68
Övriga kortfristiga skulder	958	1 171	967
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	193	144	179
Summa kortfristiga skulder	6 186	4 291	6 504
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 611	15 179	29 823

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 2019	10	6 816	6 826	64	6 889
Erhållet aktieägartillskott		5 828	5 828		5 828
Utdelning		-45	-45	-9	-54
Årets resultat		4 703	4 703	28	4 731
Utgående eget kapital 31 december 2019	10	17 302	17 312	83	17 394
Ingående eget kapital 1 januari 2020	10	17 302	17 312	83	17 394
Utdelning			0	-11	-11
Periodens resultat		-3 557	-3 557	4	-3 554
Utgående eget kapital 31 mars 2020	10	13 744	13 754	76	13 830

Asecs, Jönköping



KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	2020 3 mån jan-mar	2019 3 mån jan-mar	2019 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån apr-mar
Löpande verksamheten				
Rörelseresultat	50	63	183	170
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Av- och nedskrivningar	6	5	22	22
Förändring av avsättningar	2	-7	12	21
	57	61	217	213
Erhållen ränta	-66	-2	2	-62
Betald ränta	-38	-18	-123	-144
Betald inkomstskatt	-10	-10	1	1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-57	31	96	8
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring av rörelsefordringar	-96	-18	-344	-422
Förändring av rörelseskulder	-267	-87	189	8
Förändring av kortfristiga placeringar	4	-262	-538	-272
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-417	-335	-597	-678
Investeringsverksamheten				
Förvärv av immateriella tillgångar	-1	-3	-4	-1
Investeringar i fastigheter	-21	-8	-50	-63
Försäljning av fastigheter	0	849	962	113
Förvärv av maskiner och inventarier	-14	-1	-6	-19
Förvärv av dotterföretag	-5	-4	160	159
Erhållen utdelning	132	67	323	388
Förvärv av finansiella tillgångar	-786	-803	-4 533	-4 517
Försäljning av finansiella tillgångar	425	368	1 059	1 116
Förändring av långfristiga fordringar	1	-58	-825	-767
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-269	408	-2 914	-3 591
Finansieringsverksamheten				
Utbetald utdelning	-11	0	-52	-63
Upptagna räntebärande skulder	556	1 107	4 350	3 799
Amortering av räntebärande skulder	-71	-956	-876	9
Förändring av övriga långfristiga skulder	33	0	140	172
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	506	151	3 562	3 917
Periodens kassaflöde	-180	224	51	-352
Likvida medel vid periodens början	750	699	699	923
Likvida medel vid periodens slut	571	923	750	571

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2020 3 mån jan-mar	2019 3 mån jan-mar	2019 12 mån jan-dec
Intäkter	1	1	3
Fastighetskostnader	-1	-1	-2
Bruttoresultat	0	0	1
Central administration	-4	-3	-16
Rörelseresultat	-4	-3	-15
Resultat från andelar i koncernföretag	0	221	227
Resultat från andelar i intresseföretag	1	1	58
Ränteintäkter och liknande resultatposter	231	117	368
Räntekostnader och liknande resultatposter	-116	-54	-117
Resultat efter finansiella poster	112	282	520
Bokslutsdispositioner	0	0	-174
Resultat före skatt	112	282	346
Skatt på årets resultat	0	0	-19
PERIODENS RESULTAT	112	282	328

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	2020 31 mar	2019 31 mar	2019 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	9	9
Pågående fastighetsarbeten	6	4	5
Summa materiella anläggningstillgångar	15	14	14
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	610	592	610
Fordringar hos koncernföretag	966	859	824
Andelar i intresseföretag	319	319	319
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6 355	347	5 936
Andra långfristiga fordringar	910	226	1 053
Summa finansiella anläggningstillgångar	9 162	2 343	8 742
Summa anläggningstillgångar	9 177	2 357	8 756
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	0	93	0
Skattefordran	1	13	0
Övriga fordringar	298	109	291
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79	6	62
Summa kortfristiga fordringar	379	221	353
Övriga kortfristiga placeringar	783	2 153	656
Summa kortfristiga placeringar	783	2 153	656
Kassa och bank	175	634	114
Summa omsättningstillgångar	1 336	3 008	1 123
SUMMA TILLGÅNGAR	10 513	5 365	9 879

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2020 31 mar	2019 31 mar	2019 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	1 497	1 214	1 169
Periodens resultat	112	282	328
Summa fritt eget kapital	1 610	1 496	1 497
Summa eget kapital	1 662	1 549	1 550
Obeskattade reserver	29	0	29
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	14	14
Summa avsättningar	14	14	14
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	997	859	999
Skulder till koncernföretag	528	197	348
Skulder till intresseföretag	0	2	2
Övriga långfristiga skulder	2 600	1 068	2 168
Summa långfristiga skulder	4 126	2 126	3 516
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 914	1 156	2 343
Leverantörsskulder	1	1	1
Skulder till koncernföretag	1 670	0	1 087
Skatteskulder	8	0	8
Övriga kortfristiga skulder	1 062	507	1 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	12	25
Summa kortfristiga skulder	4 682	1 676	4 771
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 513	5 365	9 879

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2019	10	41	2	1215	1267
Utdelning				-45	-45
Årets resultat				328	328
Utgående eget kapital 31 december 2019	10	41	2	1497	1550
Ingående eget kapital 1 januari 2020	10	41	2	1497	1550
Periodens resultat				112	112
Utgående eget kapital 31 mars 2020	10	41	2	1610	1662



REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

I NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Delårsrapporten för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen. Från räkenskapsåret 2015 tillämpas IFRS. De redovisningsprinciper som tillämpas i delårsrapporten beskrivs i not 1 i årsredovisningen för 2019. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen är oförändrade jämfört med årsredovisningen 2019.

Standarder, ändringar och tolkningar rörande befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft och inte tillämpas i förtid av koncernen:

Per dagen för godkännandet av denna finansiella rapport har vissa nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte trätt i kraft publicerats av IASB. Dessa har inte tillämpats i förtid av koncernen och ändringarna förväntas inte ha någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna under det räkenskapsår då de ska tillämpas första gången och därför har inga upplysningar lämnats.

I NOT 2 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.

I 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 styrelseledamot i Corem och styrelseledamot och vd i Klöver i vilka bolag koncernen har betydande aktieinnehav. Corem och Klöver ingår i gruppen av närstående företag men är inte koncernföretag sammanhängande med M2.

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

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER (FORTS.)

I 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	2020 3 mån jan-mar	2019 3 mån jan-mar	2019 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån apr-mar
Intäkter				
Direktägda fastigheter	81	56	180	206
Entreprenad och projektutveckling	897	878	3 854	3 874
Summa	979	933	4 034	4 080
Rörelseresultat				
Direktägda fastigheter	30	12	47	65
Entreprenad och projektutveckling	19	51	136	104
Summa	50	63	183	170

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	2020 31 mar	2019 31 mar	2019 31 dec
Tillgångar			
Direktägda fastigheter	5 633	2 611	5 231
Entreprenad och projektutveckling	1 499	1 534	1 893
Strategiska fastighetsinvesteringar	16 037	9 187	19 206
Övrigt/ofördelat	3 442	1 847	3 494
Summa	26 611	15 179	29 824

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER (FORTS.)

NOT 5 KONCERNENS NYCKELTAL

	2020 3 mån jan-mar	2019 3 mån jan-mar	2019 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec	2016 12 mån jan-dec
Hysesintäkter (mkr)	81	56	180	226	216	200
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag (mkr)	897	878	3 854	3 652	2 838	2 331
Rörelseresultat (mkr)	50	63	183	282	177	71
Resultat efter finansiella poster (mkr)	-96	136	513	899	408	182
Resultat före skatt (mkr)	-3 508	1 185	4 885	1 975	1 087	696
Periodens resultat (mkr)	-3 554	1 113	4 731	1 983	1 251	637
Eget kapital (mkr)	13 830	8 002	17 394	6 889	4 968	3 793
Justerat eget kapital (mkr)	15 408	8 843	20 260	7 790	5 696	4 454
Balansomslutning (mkr)	26 611	15 179	29 823	13 957	11 116	7 841
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,2	2,6	2,8	4,7	4,2	3,2
Belåningsgrad (%)	negativ	negativ	negativ	negativ	negativ	negativ
Belåningsgrad fastigheter (%)	32,0	36,5	34,6	38,6	43,2	51,3
Soliditet (%)	52,0	52,7	58,3	49,4	44,7	48,4
Justerad soliditet (%)	55,7	54,4	62,1	53,8	50,1	54,7
Avkastning på eget kapital (%)	-51,7	16,1	152,5	38,7	31,0	18,8
Avkastning på totalt kapital (%)	-12,1	8,4	23,1	17,9	8,8	9,1

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 bedömda övervärden på koncernens koncernföretag och intresseföretag och värdet på derivat inklusive uppskjuten skatt samt uppskjuten skatteskuld överstigande 5 procent av skillnaden mellan skattemässigt värde och verkligt värde på fastigheterna i relation till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

Resultat före skatt, exklusive finansiella kostnader, i procent av genomsnittlig balansomslutning under perioden.

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

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

Stockholm den 28 april 2020

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 kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 28 april 2020 kl. 8:00.