

M2 | asset management

Delårsrapport

1 januari – 30 juni 2020

DELÅRSRAPPORT FÖR M2 ASSET MANAGEMENT AB (PUBL)

JANUARI - JUNI 2020

- Hyresintäkterna ökade med 67 % till 164 mkr (98).
- Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag ökade med 8 % till 1 950 mkr (1 806).
- Driftöverskottet från direktägda fastigheter ökade med 128 % till 98 mkr (43) och rörelseresultatet från entreprenad och projektutveckling minskade med 19 % till 76 mkr (94).
- Periodens rörelseresultat ökade med 25 % till 148 mkr (119).
- Resultatandel från intresseföretag uppgick till -489 mkr (341).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 338 mkr (163).
- Värdeförändringar på finansiella tillgångar påverkade resultatet med totalt -2 289 mkr (729), varav -1 519 mkr avsåg innehavet i Castellum och -689 mkr avsåg innehavet i Sagax.
- Periodens resultat före skatt uppgick till -2 433 mkr (1 525).
- Periodens resultat uppgick till -2 500 mkr (1 460).

APRIL - JUNI 2020

- Hyresintäkterna uppgick till 82 mkr (42), en ökning med 95 %.
- Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag uppgick till 1 053 mkr (928), en ökning med 13%.
- Periodens rörelseresultat uppgick till 98 mkr (55), en ökning med 78 %.
- Periodens resultat före skatt uppgick till 1 075 mkr (340), en ökning med 216 %.
- Periodens resultat uppgick till 1 054 mkr (347), en ökning med 204 %.
- Den justerade soliditeten ökade under kvartalet med 2,7 % till 57,2 %

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.
- Under perioden har M2 utnyttjat möjligheten att köpa tillbaka ytterligare 213 mkr av totalt 900 mkr utestående i bolagets obligationslån med förfall i juli 2020 (ISIN SE0010128009) till en kurs om 98,20 kr. På förfalldagen den 6 juli 2020 återbetalades detta obligationslån i sin helhet. Per 30 juni 2020 uppgår icke-säkerställda obligationslån till totalt 3 500 mkr (varav 413 mkr är återköpta) och totalt rambelopp till 4 000 mkr.
- Coronapandemins effekter på ekonomin, med stigande arbetslöshet och konjunkturell osäkerhet, kan ännu inte överblickas. Den har dock haft en väsentlig inverkan på koncernens finansiella tillgångar under perioden, även om viss återhämtning skett sedan bottennoteringarna i mars. Värdeförändringen under kvartalet är + 881 mkr. Fastighetsrörelsen ser ingen viktiga trend på en övergripande nivå inom uthyrning. Dock har enskilda hyresgäster drabbats av pandemin och främst på så sätt att de kortsiktigt har bristande likviditet. Totalt har vi under perioden träffat överenskommelser avseende 0,6 mkr av de hyresintäkter som aviserats för tredje kvartalet, varav 0,3 mkr innebär att hyran som skulle betalas sista juni delas upp i månadsbetalning eller på andra sätt delar upp den hyra som skulle betalas per sista juni. Hyresrabatter till befintliga hyresgäster till följd av coronakrisen belastar resultatet för andra kvartalet med 1,1 mkr, efter avdrag för 0,5 mkr som förväntas erhållas från regeringen då rabatterna är kopplade till regeringens stöd till utsatta branscher. Inom entreprenadrörelsen finns det risk att pågående projekt inte kan färdigställas i tid om entreprenörer skulle drabbas av brist på arbetskraft eller leveranser fördröjas. Under andra kvartalet har den direkta påverkan på entreprenadverksamheten dock varit begränsad.
- Under perioden 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.
- Under perioden har en kommersiell fastighet i Kalmar med ett marknadsvärde på 97 mkr och en kommersiell fastighet i Göteborg med ett marknadsvärde på 171 mkr förvärvats. Bedömt driftnetto för de förvärvade fastigheterna i Kalmar och Göteborg uppgår till 5 mkr respektive 8 mkr.

DELÅRSRAPPORT FÖR M2 ASSET MANAGEMENT AB (PUBL)

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- På förfallodagen den 6 juli 2020 återbetalades det icke-säkerställda obligationslånet (ISIN SE0010128009) om totalt 900 mkr (varav 413 mkr återköpta).
- Den 10 juli 2020 emitterade M2 icke-säkerställda obligationer om 200 mkr, inom ett rambelopp om 2 000 mkr. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 475 räntepunkter och har slutligt förfall den 10 juli 2023. Obligationslånet är sedan den 17 augusti noterat på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista. Per den 28 augusti 2020 uppgår därmed icke-säkerställda obligationslån till totalt 2 800 mkr och totalt rambelopp till 5 000 mkr.

UTVALDA NYCKELTAL

	2020 6 mån jan-jun	2019 6 mån jan-jun	2019 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec	2016 12 mån jan-dec
Hysesintäkter (mkr)	164	98	180	226	216	200
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag (mkr)	1 950	1 806	3 838	3 652	2 838	2 331
Rörelseresultat (mkr)	148	119	212	282	177	71
Resultat efter finansiella poster (mkr)	7	291	541	899	408	182
Periodens resultat (mkr)	-2 500	1 460	4 759	1 983	1 251	637
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,2	3,6	2,8	4,7	4,2	3,2
Belåningsgrad fastigheter (%)	30,6	35,2	34,6	38,6	43,2	51,3
Avkastning på eget kapital (%)	-14,6	19,7	152,1	38,7	31,0	18,8

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 30 juni består M2s fastighetsbestånd av 69 fastigheter, huvudsakligen bostäder och handels- och kontorsfastigheter, med ett marknadsvärde på 5 882 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 1 976 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 348 fastigheter med ett marknadsvärde på 56 060 mkr per 30 juni 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 12 598 mkr per 30 juni 2020.

Sagax är ett fastighetsbolag som fokuserar på kommersiella fastigheter, inom framförallt lager- och lättindustrisegmenten. Per 30 juni 2020 hade Sagax ett fastighetsbestånd på 657 fastigheter runtom i Europa med ett marknadsvärde på 36 117 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 30 juni 2020 har Castellum ett bestånd på 636 fastigheter i Sverige samt Köpenhamn och Helsingfors med ett marknadsvärde på 97 012 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 - 30 JUNI 2020

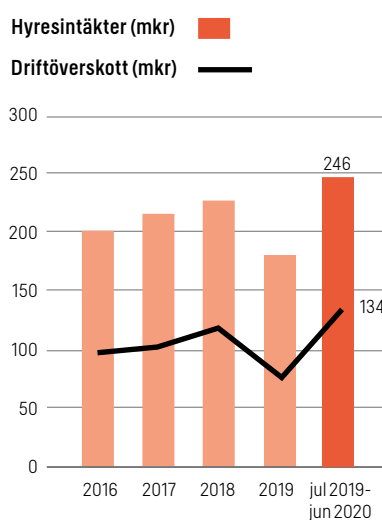


M2 GRUPPEN

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 164 mkr (98) och periodens driftöverskott uppgick till 98 mkr (43). Ökningen är framförallt hänförlig till förvärvet av Arnia per 2019-12-31.
- I mars förvärvades en kommersiell fastighet i Kalmar med ett marknadsvärde på 97 mkr och i juni förvärvades en kommersiell fastighet i Göteborg med ett marknadsvärde på 171 mkr. Bedömt driftnetto för de förvärvade fastigheterna i Kalmar och Göteborg uppgår till 5 mkr respektive 8 mkr.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick på balansdagen till 5 882 mkr.

m2gruppen

HYRESINTÄKTER OCH DRIFTÖVERSKOTT



MARKNADSVÄRDE I % PER ORT

Total fastighetsvärde 5 882 mkr

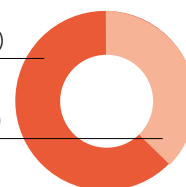
Gävle 13 %
 Stockholm 37 %
 Växjö 16 %
 Jönköping 29 %
 Kalmar 2 %
 Göteborg 3 %



KVADRATMETER PER TYP AV YTA

Total yta 315 498 kvm

Kommersiellt
 197 433 kvm (63 %)
 Bostäder
 118 065 kvm (37 %)



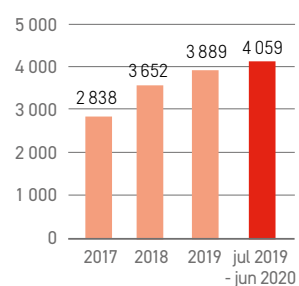
ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING

1 JANUARI – 30 JUNI 2020

WÄSTBYGG

- Intäkterna ökade med 9 % till 1 976 mkr (1 806).
- Rörelseresultatet ökade med 9 % till 102 mkr (94).
- Resultatet efter skatt uppgick till 94 mkr (94).
- Ordergången för perioden minskade med 42 % till 1 066 mkr (1 834).
- Soliditeten uppgår till 33 % (25).
- Orderstocken uppgår till 2 864 mkr (4 115).

INTÄKTER (mkr)



WÄSTBYGG



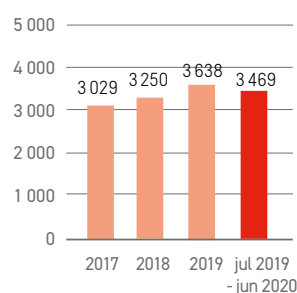
STRATEGISKA FASTIGHETSINVESTERINGAR

1 JANUARI - 30 JUNI 2020

KLÖVERN

- Hyresintäkterna minskade med 9 % till 1 649 mkr (1 817).
- Driftöverskottet minskade med 13 % till 1 084 mkr (1 243).
- Förvaltningsresultatet minskade med 18 % till 617 mkr (754).
- Resultatet efter skatt uppgick till 993 mkr (1 082).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 56 060 mkr.
- M2s ägarandel av kapital 16,7 %.
- M2s ägarandel av röster 17,3 %.
- Börsvärde 18 579 mkr (2020-06-30).

HYRESINTÄKTER (mkr)



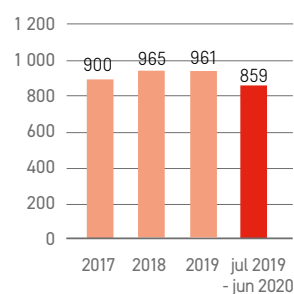
KLÖVERN



COREM

- Hyresintäkterna minskade med 19 % till 438 mkr (540).
- Driftöverskottet minskade med 18 % till 328 mkr (400).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 218 mkr (218).
- Resultatet efter skatt uppgick till -1 327 mkr (844).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 12 598 mkr.
- M2s ägarandel av kapital 45,7 %.
- M2s ägarandel av röster 46,9 %.
- Börsvärde 7 793 mkr (2020-06-30).

HYRESINTÄKTER (mkr)



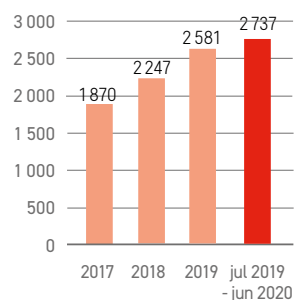
corem | property group



SAGAX

- Hyresintäkterna ökade med 12 % till 1 417 mkr (1 261).
- Driftöverskottet ökade med 12 % till 1 170 mkr (1 047).
- Förvaltningsresultatet ökade med 23 % till 1 177 mkr (960).
- Resultatet efter skatt uppgick till 1 110 mkr (1 771).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 36 117 mkr.
- M2s ägarandel av kapital 8,2 % (2020-06-30).
- M2s ägarandel av röster 12,9 % (2020-06-30).
- Börsvärde 44 351 mkr (2020-06-30).

HYRESINTÄKTER (mkr)



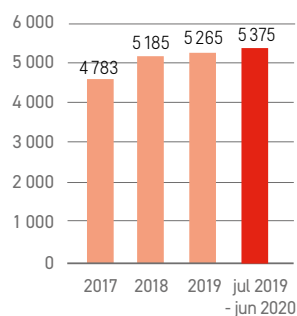
AB | SAGAX



CASTELLUM

- Hyresintäkterna ökade med 4 % till 2 715 mkr (2 605).
- Driftöverskottet ökade med 6 % till 2 170 mkr (2 044).
- Förvaltningsresultatet ökade med 9 % till 1 689 mkr (1 543).
- Resultatet efter skatt uppgick till 1 534 mkr (2 586).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 97 012 mkr.
- M2s ägarandel av kapital och röster 13,8 % (2020-06-30).
- Börsvärde 47 521 mkr (2020-06-30).

HYRESINTÄKTER (mkr)



CASTELLUM

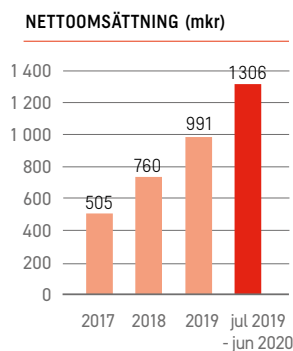


ÖVRIGA INVESTERINGAR

1 JANUARI - 30 JUNI 2020

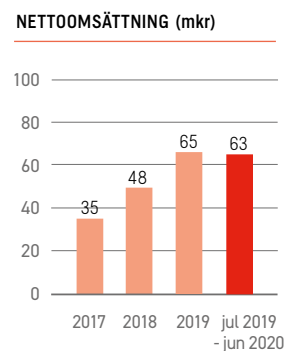
FOOTWAY

- Nettoomsättningen ökade med 69 % till 769 mkr (454).
- Bruttomarginalen minskade till 37 % (38).
- Rörelseresultatet uppgick till -8 mkr (-7).
- Resultatet efter skatt uppgick till -15 mkr (-9).
- M2s ägarandel av kapital 16,6 % (2020-06-30).
- M2s ägarandel av röster 18,7 % (2020-06-30).
- Marknadsvärde M2s innehav 210 mkr (2020-06-30).
- Börsvärde 1 043 mkr (2020-06-30).



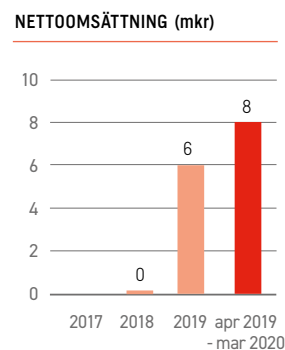
DEVYSER

- Nettoomsättningen minskade med 3 % till 31 mkr (32).
- Bruttomarginalen minskade till 25 % (82).
- Rörelseresultatet uppgick till 4 mkr (8).
- Resultatet efter skatt uppgick till 1 mkr (6).
- M2s ägarandel av kapital och röster 33,9 % (2020-06-30).



RHOVAC (JANUARI - MARS 2020)

- Nettoomsättningen uppgick till 2 mkr (0).
- Rörelseresultatet minskade till -7 mkr (-6).
- Resultatet efter skatt uppgick till -6 mkr (-6).
- M2s ägarandel av kapital och röster 20,4 % (2020-06-30).
- Marknadsvärde M2s innehav 56 mkr (2020-06-30).
- Börsvärde 277 mkr (2020-06-30).



KOMMENTARER OM DELÅRSPERIODEN I KORTHET

Resultat, intäkter och kostnader

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med juni 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 -2 500 mkr (1 460). Av periodens resultat uppgår orealiserade värdeförändringar på fastigheter och finansiella tillgångar till 338 mkr (163) respektive -2 289 mkr (729). Sedan första kvartalet 2020 redovisas utdelningar samt realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper skilt från övriga finansiella intäkter och kostnader i resultaträkningen.

Direktägda fastigheter

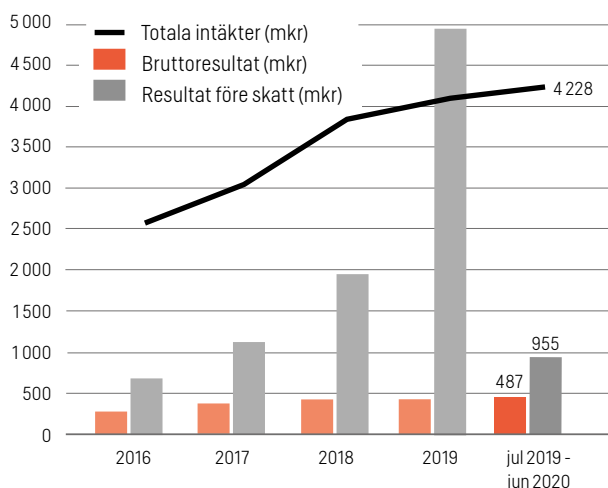
Fastighetsrörelsen har för perioden levererat enligt förväntan. Koncernens hyresintäkter för perioden uppgick till 164 mkr (98) och består av hyror för bostäder och lokaler inklusive tillägg för fastighetsskatt (i den mån det är aktuellt) och tillägg för taxebundna avgifter samt eventuella engångsersättningar. Ökningen av hyresintäkterna är framförallt en följd av förvärvet av Arnia den 31 december 2019.

Driftöverskottet från fastighetsverksamheten uppgick till 98 mkr (43).

Entreprenad och projektutveckling

Intäkterna från entreprenad-/tjänsteuppdrag uppgick till 1 950 mkr (1 806). Bruttoresultatet uppgick till 189 mkr (200). Entreprenad och projektutvecklingsverksamheten uppvisade under perioden ett resultat efter skatt om 74 mkr (94). Rörelsemarginalen uppgick till 3,9 procent (5,2).

ÖVERSIKT TOTALA INTÄKTER, BRUTTORESULTAT OCH RESULTAT FÖRE SKATT



Strategiska fastighetsinvesteringar

Våra strategiska fastighetsinvesteringar, Klöver, Corem, Sagax och Castellum ger oss under perioden utdelning om 265 mkr (102), varav 253 mkr (95) utgör utdelning på stamaktier och 12 mkr (7) på preferensaktier.

Övriga investeringar

Under perioden uppgår realiserade och orealiserade värdeförändringar på kortfristiga placeringar till -79 mkr (68).

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 30 juni 2020 till 17 555 mkr. Väsentliga risker inom entreprenadverksamheten utgörs av risker kopplade till kalkyler, antaganden, priser och kalkylunderlag samt legala risker och risker inom projektutveckling.

Coronapandemins effekter på ekonomin, med stigande arbetslöshet och konjunkturell osäkerhet, kan ännu inte överblickas. Den har dock haft en väsentlig inverkan på koncernens finansiella tillgångar under perioden, även om viss återhämtning skett sedan bottennoteringarna i mars. Värdeförändringen under kvartalet är + 881 mkr. Fastighetsrörelsen ser ingen vikande trend på en övergripande nivå inom uthyrning. Dock har enskilda hyresgäster drabbats av pandemin och främst på så sätt att de kortsiktigt har bristande likviditet. Totalt har vi under perioden träffat överenskommelser avseende 0,6 mkr av de hyresintäkter som aviseras för tredje kvartalet, varav 0,3 mkr innebär att hyran som skulle betalas sista juni delas upp i månadsbetalning eller på andra sätt delar upp den hyra som skulle betalas per sista juni. Hyresrabatter till befintliga hyresgäster till följd av coronakrisen belastar resultatet för andra kvartalet med 1,1 mkr, efter avdrag för 0,5 mkr som förväntas erhållas från regeringen då rabatterna är kopplade till regeringens stöd till utsatta branscher. Inom entreprenadrörelsen finns det risk att pågående projekt inte kan färdigställas i tid om entreprenörer skulle drabbas av brist på arbetskraft eller leveranser fördröjas. Under andra kvartalet har den direkta påverkan på entreprenadverksamheten dock varit begränsad.

Befarade kundförluster för perioden uppgår till 0,9 mkr, vilket motsvarar 0,5 procent av hyresintäkterna för perioden. Motsvarande belopp för jämförbart fastighetsbestånd för perioden januari till juni 2019 uppgår till 0,1 mkr, vilket motsvarar 0,05 procent av hyresintäkterna.

En mer omfattande riskanalys finns i företagens 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.

Under perioden har M2 utnyttjat möjligheten att köpa tillbaka ytterligare 213 mkr av totalt 900 mkr utestående i bolagets obligationslån med förfall i juli 2020 (ISIN SE0010128009) till en kurs om 98,20 kr. På förfalldagen den 6 juli 2020 återbetalades detta obligationslån i sin helhet. Per 30 juni 2020 uppgår icke säkerställda obligationslån till totalt 3 500 mkr (varav 413 mkr är återköpta) och totalt rambelopp till 4 000 mkr.

I juli 2020 emitterade M2 ett icke-säkerställt obligationslån om 200 mkr, inom ett rambelopp om 2 000 mkr. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 475 räntepunkter och har slutligt förfall den 10 juli 2023. Obligationslånet är sedan den 17 augusti noterat på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista. Per den 28 augusti 2020 uppgår därmed icke-säkerställda obligationslån till totalt 2 800 mkr och totalt rambelopp till 5 000 mkr.

Obligationslånen är noterade på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista.

Obligationslånets samtliga villkor är uppfyllda per 30 juni 2020. För ytterligare information om obligationslånens villkor se: <https://m2assetmanagement.se/investorrelations/prospekt.html>.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2020 3 mån apr-jun	2019 3 mån apr-jun	2020 6 mån jan-jun	2019 6 mån jan-jun	2019 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån jul-jun
Hysesintäkter	82	42	164	98	180	246
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag	1 053	928	1 950	1 806	3 838	3 982
Fastighetskostnader	-29	-16	-66	-55	-102	-112
Kostnader produktion entreprenad	-938	-824	-1 761	-1 606	-3 473	-3 629
Bruttoresultat	168	130	287	242	443	487
Central administration	-70	-75	-138	-124	-231	-246
Rörelseresultat	98	55	148	119	212	241
Utdelningar	24	37	151	83	210	279
Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter	19	20	39	27	81	94
Realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper	46	63	-157	127	205	-79
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader	-83	-20	-173	-64	-168	-277
Resultat efter finansiella poster	104	155	7	291	541	258
Resultatandel intresseföretag	37	186	-489	341	1 119	289
Värdeförändring fastigheter	52	63	338	163	336	511
Värdeförändring finansiella tillgångar	881	-64	-2 289	729	2 917	-102
Resultat före skatt	1 075	340	-2 433	1 525	4 913	955
Skatt	-20	8	-67	-64	-154	-156
PERIODENS RESULTAT	1 054	347	-2 500	1 460	4 759	799
Resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	1 044	333	-2 514	1 439	4 727	774
Innehav utan bestämmande inflytande	11	14	14	21	32	25
Periodens resultat	1 054	347	-2 500	1 460	4 759	799
Resultat per aktie, kr	10 541	3 473	-24 996	14 604	47 590	7 990

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 30 jun	2019 30 jun	2019 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	229	229	229
Övriga immateriella anläggningstillgångar	23	10	7
Förvaltningsfastigheter	5 882	2 462	5 231
Nyttjanderättstillgångar	44	9	54
Andelar i intresseföretag	5 909	3 214	6 521
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10 999	6 528	13 564
Andra långfristiga tillgångar	1 058	1 521	1 058
Summa anläggningstillgångar	24 144	13 974	26 664
Omsättningstillgångar			
Upparbetat ej fakturerat	190	193	114
Egenutvecklade bostadsrätter under produktion	569	429	534
Kundfordringar	361	447	375
Skattefordran	63	60	41
Övriga kortfristiga fordringar	501	465	673
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	135	43	131
Kortfristiga placeringar	675	281	778
Likvida medel	1 023	407	764
Summa omsättningstillgångar	3 516	2 323	3 410
SUMMA TILLGÅNGAR	27 660	16 297	30 073

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2020 30 jun	2019 30 jun	2019 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	10	10	10
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	14 750	8 167	17 283
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	14 760	8 177	17 293
Innehav utan bestämmande inflytande	83	69	79
Summa eget kapital	14 843	8 246	17 372
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	1 321	414	1 260
Övriga avsättningar	23	22	21
Räntebärande långfristiga skulder	4 943	2 447	4 372
Derivat	60	0	60
Övriga långfristiga skulder	228	192	193
Summa långfristiga skulder	6 575	3 076	5 906
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	4 738	3 098	4 923
Leverantörsskulder	362	385	538
Skatteskulder	73	13	68
Övriga kortfristiga skulder	878	1 330	1 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	190	150	179
Summa kortfristiga skulder	6 241	4 975	6 795
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	27 660	16 297	30 073

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	65	6 890
Erhållet aktieägartillskott		5 828	5 828		5 828
Utdelning		-45	-45	-9	-54
Effekt av ändring IFRS 10		-43	-43	-8	-51
Effekt av ändring IFRS 16		-1	-1	0	-1
Årets resultat		4 727	4 727	32	4 759
Utgående eget kapital 31 december 2019	10	17 281	17 291	80	17 372
Ingående eget kapital 1 januari 2020	10	17 281	17 291	80	17 372
Utdelning		-18	-18	-11	-29
Periodens resultat		-2 514	-2 514	14	-2 500
Utgående eget kapital 30 juni 2020	10	14 750	14 760	83	14 843



KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	2020 3 mån apr-jun	2019 3 mån apr-jun	2020 6 mån jan-jun	2019 6 mån jan-jun	2019 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån jul-jun
Löpande verksamheten						
Rörelseresultat	98	55	148	118	212	241
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet						
Av- och nedskrivningar	5	6	11	11	22	22
Förändring av avsättningar	1	4	3	-4	-5	1
	105	65	162	126	228	264
Erhållen ränta	7	2	10	0	2	12
Betald ränta	-128	-35	-167	-53	-123	-237
Betald inkomstskatt	0	-13	-10	-23	1	14
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-17	19	-5	50	108	53
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital						
Förändring av rörelsefordringar	337	298	176	-316	-641	-150
Förändring av rörelseskulder	85	130	-151	43	331	137
Förändring av kortfristiga placeringar	21	204	25	-58	-538	-456
Kassaflöde från den löpande verksamheten	425	55	45	-280	-740	-415
Investeringsverksamheten						
Förvärv av immateriella tillgångar	-1	0	-1	-3	-4	-2
Förvärv av fastigheter	-168	0	-204	0	0	-204
Investeringar i fastigheter	-21	-6	-42	-14	-50	-78
Försäljning av fastigheter	0	80	0	930	962	32
Förvärv av maskiner och inventarier	-24	0	-38	-1	-6	-43
Förvärv av dotterföretag	5	0	0	-4	160	164
Erhållen utdelning	143	104	274	171	323	426
Förvärv av finansiella tillgångar	-738	-621	-1 524	-1 424	-4 533	-4 634
Försäljning av finansiella tillgångar	914	269	1 339	637	1 059	1 761
Förändring av långfristiga fordringar	-1	-1 132	0	-1 190	-825	364
Kassaflöde från investeringsverksamheten	109	-1 306	-196	-898	-2 914	-2 213
Finansieringsverksamheten						
Utbetald utdelning	0	-10	-11	-10	-52	-53
Uptagna räntebärande skulder	146	745	701	1 853	4 500	3 349
Amortering av räntebärande skulder	-243	-7	-314	-963	-876	-227
Förändring av övriga långfristiga skulder	2	0	35	0	140	174
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-96	728	410	880	3 712	3 243
Periodens kassaflöde	439	-522	259	-299	57	615
Likvida medel vid periodens början	584	930	764	706	706	407
Likvida medel vid periodens slut	1 023	407	1 023	407	763	1 023

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2020 3 mån apr-jun	2019 3 mån apr-jun	2020 6 mån jan-jun	2019 6 mån jan-jun	2019 12 mån jan-dec
Intäkter	1	1	2	1	3
Fastighetskostnader	-1	-1	-1	-1	-2
Bruttoresultat	0	0	1	0	1
Central administration	-4	-3	-8	-6	-16
Rörelseresultat	-3	-3	-7	-6	-15
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	0	221	227
Resultat från andelar i intresseföretag	52	52	53	53	58
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-118	6	112	123	368
Räntekostnader och liknande resultatposter	-57	1	-173	-53	-117
Resultat efter finansiella poster	-127	55	-14	337	520
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	-174
Resultat före skatt	-127	55	-14	337	346
Skatt på årets resultat	0	0	0	0	-19
PERIODENS RESULTAT	-127	55	-14	337	328

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

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2020 30 jun	2019 30 jun	2019 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	9	9
Pågående fastighetsarbeten	7	4	5
Summa materiella anläggningstillgångar	16	14	14
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	610	592	610
Fordringar hos koncernföretag	966	792	824
Andelar i intresseföretag	319	319	319
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6 803	290	6 029
Andra långfristiga fordringar	910	1 353	1 053
Summa finansiella anläggningstillgångar	9 610	3 346	8 835
Summa anläggningstillgångar	9 626	3 360	8 849
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	0	113	0
Skattefordran	1	15	0
Övriga fordringar	204	146	291
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86	25	62
Summa kortfristiga fordringar	291	298	353
Övriga kortfristiga placeringar	690	2 360	563
Summa kortfristiga placeringar	690	2 360	563
Kassa och bank	236	102	114
Summa omsättningstillgångar	1 216	2 760	1 030
SUMMA TILLGÅNGAR	10 842	6 120	9 879

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2020 30 jun	2019 30 jun	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	1 169	1 169
Periodens resultat	-27	337	328
Summa fritt eget kapital	1 470	1 507	1 497
Summa eget kapital	1 523	1 559	1 550
Obeskattade reserver	29	0	29
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	14	14
Summa avsättningar	14	14	14
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	996	872	999
Skulder till koncernföretag	526	239	348
Skulder till intresseföretag	2	2	2
Övriga långfristiga skulder	2 600	1 368	2 168
Summa långfristiga skulder	4 125	2 481	3 516
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	2 555	1 520	2 343
Leverantörsskulder	0	1	1
Skulder till koncernföretag	1 767	0	1 087
Skatteskulder	8	0	8
Övriga kortfristiga skulder	794	529	1 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	17	25
Summa kortfristiga skulder	5 152	2 066	4 771
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 842	6 120	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				-27	-27
Utgående eget kapital 30 juni 2020	10	41	2	1470	1523



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 2019. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år förutom nedanstående.

Nya standarder tillämpade från 1 januari 2020

Nya och förändrade IFRS-standarder som tillämpas från 2020 har ingen eller liten påverkan på M2s finansiella rapportering.

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.

Ändrad redovisningsprincip avseende de bostadsrättsprojekt som bolaget utvecklar

M2 har följt den dialog som Finansinspektionen under en tid haft med börsnoterade bostadsutvecklare angående redovisning av egenutvecklade bostadsrättsprojekt och där Finansinspektionen anser att konsolidering ska ske av dessa bostadsrättsföreningar. Från och med delårsrapporten för januari - juni 2020 tillämpar koncernen en ny princip för redovisning av bostadsrättsprojekt som är anpassad till den bedömning Finansinspektionen gjort av IFRS 10 koncernredovisning. Samma förändring har gjorts av det stora flertalet företag som arbetar med bostadsutveckling.

Förändringen innebär att de bostadsrättsföreningar som M2s dotterbolag Wästbygg har pågående uppdrag för inom ramen för projektutvecklingsverksamheten konsolideras under produktionsfasen. Koncernens balans- och resultaträkning inkluderar därmed bostadsrättsföreningarnas samtliga tillgångar, eget kapital och skulder samt intäkter och kostnader.

Den ändrade redovisningsprincipen enligt IFRS innebär också att intäkter och resultat för projektutveckling av bostadsrättslaggenheter redovisas vid den tidpunkt när Wästbygg uppfyllt sitt prestationsåtagande. Tidigare tillämpades intäktsredovisning över tid, det vill säga att egenutvecklade bostadsrättsprojekt resultatavräknades i takt med respektive projekts framdrift.

Effekter av den ändrade redovisningsprincipen

Jämförelsetal för 2019 i denna rapport har räknats om enligt den nya redovisningsprincipen liksom ingående balans per 2019-01-01.

Till följd av den ändrade redovisningsprincipen har:

- Rörelseresultatet minskat med 8 mkr för januari till juni 2020, minskat med 8 mkr för januari till juni 2019 och ökat med 28 mkr för räkenskapsåret 2019.
- Resultatet efter skatt för januari till juni 2020 minskat med 8 mkr, minskat med 7 mkr för januari till juni 2019 och ökat med 28 mkr för räkenskapsåret 2019.
- Eget kapital per 30 juni 2020 minskat med 32 mkr, minskat med 58 mkr per 30 juni 2019 och minskat med 22 mkr per 31 december 2019.
- Balansomslutning per 30 juni 2020 ökat med 210 mkr, ökat med 112 mkr per 30 juni 2019 och ökat med 250 mkr per 31 december 2019.

Förändringen gäller enbart egenutvecklade bostadsrättslaggenheter. Intäktsredovisning över tid tillämpas precis som tidigare för egenutvecklade hyresrättsfastigheter, kommersiella fastigheter samt logistik- och industrianläggningar.

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 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.)

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 nivå 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 apr-jun	2019 3 mån apr-jun	2020 6 mån jan-jun	2019 6 mån jan-jun	2019 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån jul-jun
Intäkter						
Direktägda fastigheter	82	42	164	98	180	246
Entreprenad och projektutveckling	1 053	928	1 950	1 806	3 838	3 982
Summa	1 135	970	2 114	1 903	4 018	4 228
Rörelseresultat						
Direktägda fastigheter	42	12	72	25	47	-78
Entreprenad och projektutveckling	57	43	76	94	164	320
Summa	98	55	148	119	212	241

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 30 jun	2019 30 jun	2019 31 dec
Tillgångar			
Direktägda fastigheter	5 882	2 462	5 231
Entreprenad och projektutveckling	1 808	1 811	2 146
Strategiska fastighetsinvesteringar	16 149	9 742	19 206
Övrigt/ofördelat	3 821	2 281	3 491
Summa	27 660	16 297	30 073

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER (FORTS.)

NOT 5 KONCERNENS NYCKELTAL

	2020 6 mån jan-jun	2019 6 mån jan-jun	2019 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec	2016 12 mån jan-dec
Hysesintäkter (mkr)	164	98	180	226	216	200
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag (mkr)	1 950	1 806	3 838	3 652	2 838	2 331
Rörelseresultat (mkr)	148	119	212	282	177	71
Resultat efter finansiella poster (mkr)	7	291	541	899	408	182
Resultat före skatt (mkr)	-2 433	1 525	4 913	1 975	1 087	696
Periodens resultat (mkr)	-2 500	1 460	4 759	1 983	1 251	637
Eget kapital (mkr)	14 843	8 246	17 372	6 890	4 968	3 793
Justerat eget kapital (mkr)	16 421	9 101	20 237	7 791	5 696	4 454
Balansomslutning (mkr)	27 660	16 297	30 073	13 957	11 116	7 841
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,2	3,6	2,8	4,7	4,2	3,2
Belåningsgrad (%)	negativ	negativ	negativ	negativ	negativ	negativ
Belåningsgrad fastigheter (%)	30,6	35,2	34,6	38,6	43,2	51,3
Soliditet (%)	53,7	50,6	57,8	49,4	44,7	48,4
Justerad soliditet (%)	57,2	52,9	61,6	53,8	50,1	54,7
Avkastning på eget kapital (%)	-14,6	19,7	152,1	38,7	31,0	18,8
Avkastning på totalt kapital (%)	-7,8	10,5	23,1	17,9	8,8	9,1

Definitioner nyckeltal

Räntetäckningsgrad

Koncernens resultat efter finansiella intäkter och kostnader exklusive realiserade och orealiserade värdoförändringar 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.

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 augusti 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 augusti 2020 kl. 8:00.