

# M2 | asset management

Bokslutskommuniké

1 januari – 31 december 2020

# BOKSLUTSKOMMUNIKÉ FÖR M2 ASSET MANAGEMENT AB (PUBL)

## JANUARI - DECEMBER 2020

- Hyresintäkterna ökade med 86 % till 334 mkr (180).
- Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag uppgick till 3 582 mkr (3 838).
- Driftöverskottet från direktägda fastigheter ökade med 156 % till 202 mkr (79) och rörelseresultatet från entreprenad och projektutveckling ökade med 20 % till 197 mkr (164).
- Rörelseresultatet ökade med 57 % till 333 mkr (212).
- Resultatandelar i intresseföretag uppgick till 204 mkr (1 119).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 755 mkr (336).
- Värdeförändringar på finansiella tillgångar påverkade resultatet med totalt 915 mkr (2 917), varav -134 mkr avsåg innehavet i Castellum, 680 mkr avsåg innehavet i Sagax och 369 mkr avsåg övriga investeringar.
- Resultat före skatt uppgick till 2 036 mkr (4 913).
- Årets resultat uppgick till 1 764 mkr (4 759).

## OKTOBER - DECEMBER 2020

- Hyresintäkterna uppgick till 86 mkr (42), en ökning med 105 %.
- Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag uppgick till 926 mkr (995).
- Rörelseresultatet uppgick till 94 mkr (-8).
- Resultat före skatt uppgick till 1 357 mkr (1 377).
- Periodens resultat uppgick till 1 184 mkr (1 296).
- Den justerade soliditeten uppgick till 60 %

## HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- 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.
- På förfalldagen 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, som löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 475 räntepunkter med slutligt förfall den 10 juli 2023. I september och oktober emitterades ytterligare totalt 900 mkr inom samma rambelopp. Per 31 december 2020 uppgår icke-säkerställda obligationslån till totalt 3 700 mkr (varav 316 mkr är återköpta) och totalt rambelopp till 5 000 mkr. Bolagets samtliga obligationslån är noterade på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista.
- Under året har ägandet i e-handelsbolaget Footway AB (publ) ökats till 25,9 % (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.
- I mars respektive juni förvärvades en kommersiell fastighet i Kalmar med ett marknadsvärde på 97 mkr och 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.
- I september förvärvade M2 en fastighet vid Stureplan i Stockholm med ett marknadsvärde på 230 mkr via det samägda bolaget Arnahammar Fastighets AB.
- Den 13 oktober börsnoterades M2s dotterbolag Wästbygg. M2 sålde inte några aktier. Efter nyemissionen uppgick M2s ägarandel till 62,2 % av kapitalet och 61,0 % av rösterna. I november emitterade Wästbygg ytterligare aktier och M2s ägarandel späddes ut. Per 31 december uppgick M2s ägarandel till 60,1 % av kapitalet och 59,3 % av rösterna.
- Den 22 oktober flaggade M2 ett ägande om 15,17 % i Castellum.

- Den 16 november tecknade M2 ett 10-årigt hyresavtal med e-handelsföretaget Nordic Nest. I samband med detta förvärvade M2 mark och kommer att investera motsvarande cirka 84 miljoner kronor i om- och tillbyggnationer. Nordic Nest är sedan tidigare hyresgäst i fastigheten Kalmar Sigillet 1.
- Den 18 november förvärvade M2 1 607 021 stamaktier av serie A och 16 072 501 stamaktier av serie B i Corem Property Group AB (publ) ("Corem"), motsvarande 4,7 procent av aktierna och 4,8 procent av rösterna i Corem, till ett pris om 18,60 kronor kontant per stamaktie av serie A respektive serie B. Efter förvärvet äger M2 och dess dotterbolag 46,4 procent av totala antalet aktier och 47,6 procent av totala antalet röster i Corem.
- Genom förvärvet av stamaktierna utlöstes budplikt, vilket innebar att M2 var skyldigt att offentliggöra ett budpliktsbud avseende resterande aktier i Corem inom fyra veckor från förvärvet och den 15 december lämnade M2 ett kontant budpliktsbud till aktieägarna i Corem att överlåta samtliga resterande stamaktier av serie A respektive B samt preferensaktier i Corem till M2. Såsom vederlag erbjöd M2 18,60 kronor för varje stamaktie av serie A respektive serie B och 322 kronor för varje preferensaktie i Corem som inte redan ägs av M2 ("Erbjudandet"). Vederlaget för preferensaktierna ska dock justeras till 317 kronor per preferensaktie om utdelning om 5 kronor per preferensaktie genomförs under erbjudandetiden.
- Den 18 december förvärvade M2 fastigheten Operan 1 i Jönköping med ett marknadsvärde på 181 mkr. På fastigheten finns tre nyligen uppförda byggnader med totalt 66 lägenheter och den uthyrbara arean uppgår till cirka 4 930 kvm. Fastigheten tillträdde den 1 februari 2021.

## HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Fullföljandet av budpliktsbudet som lämnades till Corems aktieägare var bland annat villkorat av att M2 erhåller erforderliga myndighets- och regulatoriska tillstånd, godkännanden, beslut eller liknande, inklusive från Konkursverket, på acceptabla villkor. Med anledning av detta anmälde M2 den 21 december till Konkursverket att M2 kan komma att förvärva ensam kontroll över Corem. Konkursverket meddelade den 15 januari 2021 sitt beslut att lämna förvärvet utan åtgärd.
- Den 26 januari 2021 godkändes och registrerades erbjudandehandlingen avseende erbjudandet till Corems aktieägare av Finansinspektionen. Erbjudandehandlingen och anmälningsedel finns tillgängliga på M2:s webbplats (<http://www.m2assetmanagement.se>) och Swedbanks webbplats (<http://www.swedbank.se/prospekt>). Erbjudandehandlingen finns även tillgänglig på Finansinspektionens webbplats (<http://www.fi.se>). Acceptperioden för Erbjudandet inleddes den 27 januari 2021 och avslutas den 24 februari 2021. Redovisningen av likvid beräknas påbörjas omkring den 3 mars 2021.

## UTVALDA NYCKELTAL

	2020 12 mån jan-dec	2019 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec	2016 12 mån jan-dec
Hyresintäkter (mkr)	334	180	226	216	200
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag (mkr)	3 582	3 838	3 652	2 838	2 331
Rörelseresultat (mkr)	333	212	282	177	71
Resultat efter finansiella poster (mkr)	154	541	899	408	182
Årets resultat (mkr)	1 764	4 759	1 983	1 251	637
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,4	2,8	4,7	4,2	3,2
Justerat eget kapital (mkr)	20 459	20 237	7 792	5 696	4 454
Justerad soliditet (%)	60,0	61,6	53,8	50,1	54,7
Belåningsgrad fastigheter (%)	31,7	34,6	38,6	43,2	51,3
Avkastning på eget kapital (%)	15,0	152,2	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. M2s fastighetsbestånd består huvudsakligen av bostäder och handels- och kontorsfastigheter. M2 Gruppen verkar framförallt i Stockholm, Gävle, Jönköping och Växjö.

### Entreprenad och projektutveckling

Dotterbolaget Wästbygg Gruppen AB (publ), som är noterade sedan 13 oktober 2020, är verksam inom entreprenad och projektutveckling. Wästbygg bedriver entreprenad- och projektutvecklingsverksamhet inom segmenten bostäder, kommersiella fastigheter samt logistik och industri.

### 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 en stark närvaro i Stockholm och andra växande regioner i Sverige samt Köpenhamn och New York. Beståndet består framförallt av kontor.

Corem äger, förvaltar och utvecklar lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter i mellersta/södra Sverige och i Danmark.

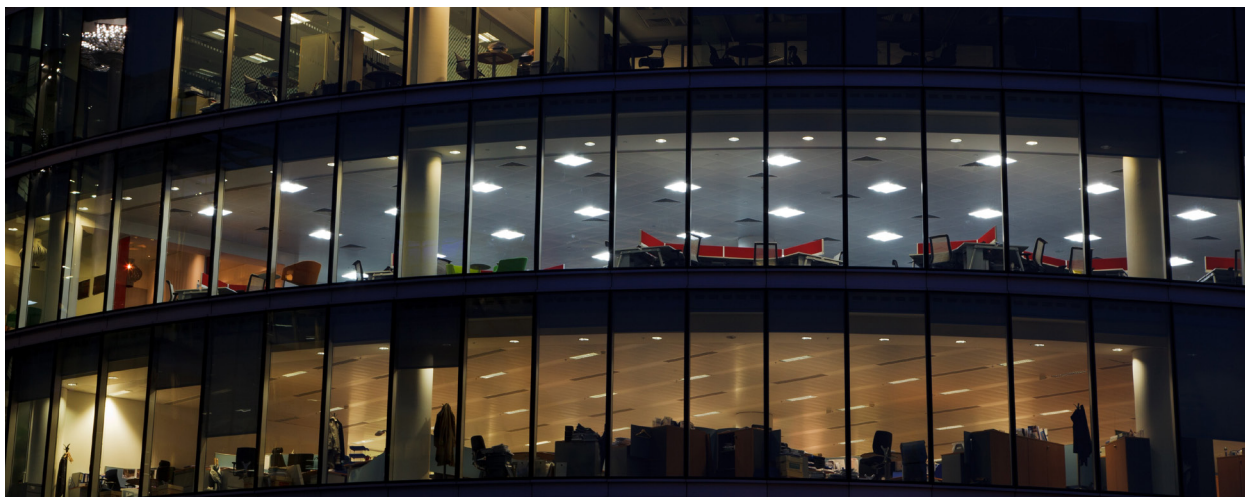
Sagax är ett fastighetsbolag som fokuserar på kommersiella fastigheter, inom framförallt segmentet lager och lätt industri.

Castellum är ett av de största börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige med ett fastighetsbestånd som i huvudsak utgörs av lokaler för kontor och lager/logistik.

### 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, RhoVac och Odd Molly.

## VD-ORD



Efter sammanslagningen med systerkoncernen Arnia Holding AB ("Arnia") inledde vi året med en väsentligt förstärkt finansiell ställning, ökad visibilitet vad avser våra strategiska innehav och fördubblad fastighetsportfölj. M2s resultat för 2020 är bra och har, bland annat tack vare egen och effektiv fastighetsförvaltning, utvecklats stabilt trots ett visst intäktsbortfall kopplat till de utmanande förutsättningarna i omvärlden som drabbat en del av våra hyresgäster.

Rörelseresultatet uppgick till 333 mkr och resultat före skatt, efter positiva värdeförändringar på fastigheter och finansiella tillgångar inklusive bidrag från våra intresseföretag om totalt 1 883 mkr, uppgick till 2 036 mkr

### Direktägda fastigheter

M2s hyresintäkter ökade under året med 86 procent och uppgick till 334 mkr (180). Driftöverskottet för fastighetsverksamheten ökade med 159 procent till 202 mkr (78). Under året har vi förvärvat två fastigheter, färdigställt två nybyggda LSS-boenden och har tre fastigheter under uppförande och har därmed ett fastighetsbestånd med ett marknadsvärde om 6 447 mkr.

### Entreprenad och projektutveckling

Den egna entreprenadverksamheten, dotterbolaget Wästbygg Gruppen AB, börsnoterades i oktober. M2 sålde i samband med noteringen inte några aktier i bolaget och vid utgången av året uppgår M2s ägarandel till 60,1 procent av kapitalet och 59,3 procent av rösterna.

Intäkterna minskade med 7 procent till 3 620 mkr men rörelseresultatet höll sig stabilt och ökade med 1 procent till 223 mkr.

### Strategiska investeringar i fastighetsbolag

Inledningsvis hade pandemin en väsentlig inverkan på koncernens finansiella tillgångar, efter en dramatisk vår på börsen, men en återhämtning har skett under året och värdeförändringen från årsskiftet summerar till 915 mkr.

M2 har en långsiktig strategi i de flesta av sina investeringar. Kriser har förekommit längst vägen och en återhämtning har alltid skett, om än med olika tidsintervall. M2 har en stor exponering mot fastighetssektorn till följd av såväl ett eget fastighetsbestånd som våra innehav i fastighetsbolagen Klöver, Corem, Sagax och Castellum.

Under året har vi ökat vårt ägande i Castellum till 15,9 procent men samtidigt valt att minska vårt ägande en del i Sagax.

De totala utdelningarna från de strategiska innehaven uppgick under perioden till 447 mkr.

### Övriga investeringar

E-handelsbolaget Footway, som sedan länge ingått i vår portfölj, förvärvade under året e-handelsbolaget Sportamore och genomförde i samband med det en nyemission som M2 deltog i. M2s investering i emissionen uppgick till 150 mkr och vår ägarandel ökade till 25,9 procent.

Vårt innehav i Odd Molly har återhämtat sig fint sedan bolaget tog sig in på fastighetsmarknaden och vi har under året deltagit i en nyemission. Några tillkommande bolag, i portföljen, under året som är värda att nämna är Northmill Bank, Billogram och Instabox.

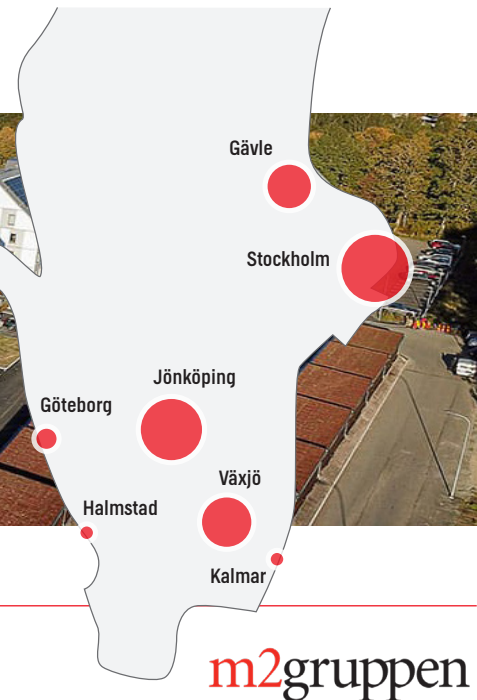
### En blick framåt

År 2020 blev trots pandemin ett hyfsat bra år för M2 men det känns bra att ha lämnat det bakom sig. Vår strategi är att fortsätta att växa genom förvärv och genom att utveckla det vi har. Med fokus på uthyrning, kundrelationer, projektutveckling och en hållbar verksamhet ser jag och mina kollegor fram emot nya utmaningar!

Mia Arnhult  
Vd, M2

## DIREKTÄGDA FASTIGHETER

1 JANUARI – 31 DECEMBER 2020



### M2 GRUPPEN

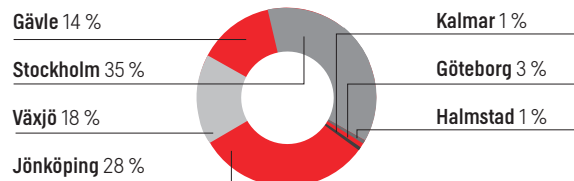
M2 har ett direkt ägande i fastigheter under varumärket M2 Gruppen.

Per 31 december består M2s fastighetsbestånd av 74 fastigheter, huvudsakligen bostäder och handels- och kontorsfastigheter, med ett marknadsvärde på 6 447 mkr. M2 Gruppen verkar framförallt i Stockholm, Gävle, Jönköping och Växjö.

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 334 mkr (180) och periodens driftöverskott uppgick till 202 mkr (78). 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, i juni förvärvades en kommersiell fastighet i Göteborg med ett marknadsvärde på 171 mkr och i december förvärvades en bostadsfastighet i Jönköping med ett marknadsvärde på 181 mkr. Bedömt driftnetto för de förvärvade fastigheterna i Kalmar, Göteborg och Jönköping uppgår till 5 mkr, 8 mkr respektive 8 mkr. Fastigheten i Jönköping tillträdades den 1 februari 2021.
- Under året har Wästbygg påbörjat uppförandet av en bostadsfastighet i Halmstad som beräknas stå klar för uthyrning i maj 2021. Marknadsvärdet per 2020-12-31 uppgår till 59 mkr.
- Genom dotterbolaget Kamelia Samhällsfastigheter AB (ägs till 70%) har M2 uppfört två nya LLS boenden i Flen respektive Tysteberga med inflytt under året. Vidare är ytterligare två fastigheter under uppförande, hyresrätter respektive studentboende. Under året har M2 investerat 32 mkr i detta samarbete.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick på balansdagen till 6 447 mkr (5 231).

### MARKNADSVÄRDE I % PER ORT

Total fastighetsvärde **6 447 mkr**

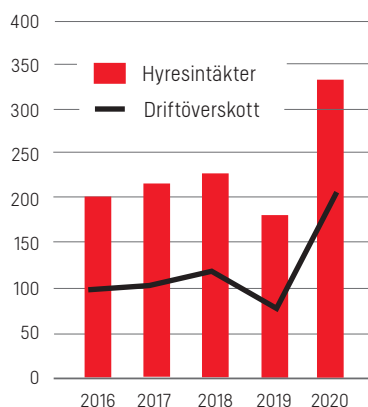


### KVADRATMETER PER TYP AV YTA

Total yta **318 696 kvm**



### HYRESINTÄKTER OCH DRIFTÖVERSKOTT





## ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING

1 JANUARI – 31 DECEMBER 2020

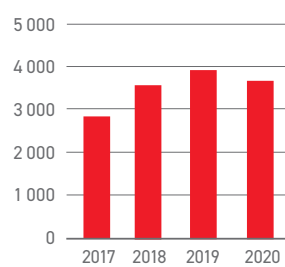


### WÄSTBYGG

Dotterbolaget Wästbygg Gruppen AB (publ) är verksamt inom entreprenad och projektutveckling. Wästbygg bedriver entreprenad- och projektutvecklingsverksamhet inom segmenten bostäder, kommersiella fastigheter samt logistik och industri. Den 13 oktober 2020 börsnoterades Wästbygg.

- Intäkterna minskade med 7 % till 3 620 mkr (3 889).
- Rörelseresultatet ökade med 1 % till 223 mkr (220).
- Resultatet efter skatt uppgick till 234 mkr (215).
- Orderingången för året uppgick till 3 232 mkr (3 850).
- Soliditeten uppgick till 50 % (27).
- Orderstocken uppgick till 3 201 mkr (3 752).
- M2s ägarandel av kapital 60,1 %.
- M2s ägarandel av röster 59,3 %.
- Börsvärde 3 184 mkr (2020-12-31).

#### INTÄKTER (mkr)



### WÄSTBYGG



# STRATEGISKA FASTIGHETSINVESTERINGAR

1 JANUARI – 31 DECEMBER 2020

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").

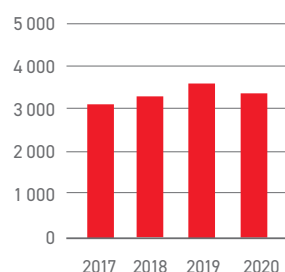
Våra strategiska fastighetsinvesteringar, Klöver, Corem, Sagax och Castellum ger oss under året utdelning om 447 mkr (297), varav 425 mkr (277) utgör utdelning på stamaktier och 22 mkr (19) på preferensaktier.

## KLÖVERN

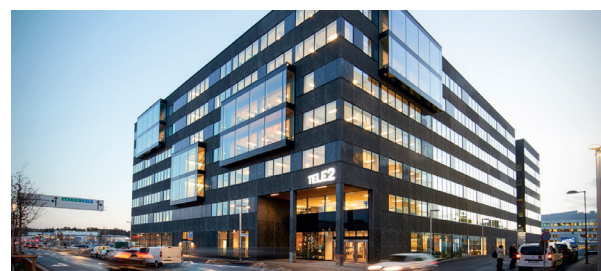
Klöver är ett av Sveriges största noterade fastighetsbolag. Bolaget har ett fastighetsbestånd om 350 fastigheter med ett marknadsvärde på 57 448 mkr per 31 december 2020 och en stark närvaro i Stockholm och andra växande regioner i Sverige samt Köpenhamn och New York. Beståndet består framförallt av kontor, men även av lokaler för företag och organisationer verkamma inom vård, utbildning och detaljhandel; såväl som inom lager och logistik.

- Hyresintäkterna minskade med 9 % till 3 294 mkr (3 638).
- Driftöverskottet minskade med 11 % till 2 194 mkr (2 463).
- Förvaltningsresultatet minskade med 13 % till 1 269 mkr (1 462).
- Resultatet efter skatt minskade med 36 % till 1 908 mkr (3 002).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 57 448 mkr.
- M2s ägarandel av kapital 16,7 %.
- M2s ägarandel av röster 17,3 %.
- Börsvärde 22 703 mkr (2020-12-31).

HYRESINTÄKTER (mkr)



## KLÖVERN

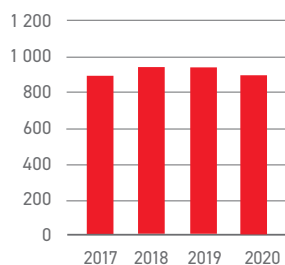


## COREM

Corem äger, förvaltar och utvecklar lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter i mellersta/södra Sverige och i Danmark. Fastighetsbeståndet består av 167 fastigheter med ett marknadsvärde på 14 002 mkr per 31 december 2020.

- Hyresintäkterna minskade med 7 % till 894 mkr (961).
- Driftöverskottet minskade med 5 % till 668 mkr (701).
- Förvaltningsresultatet ökade med 5 % 420 mkr (400).
- Resultatet efter skatt uppgick till -108 mkr (3 114).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 14 002 mkr.
- M2s ägarandel av kapital 46,4 %.
- M2s ägarandel av röster 47,6 %.
- Börsvärde 8 216 mkr (2020-12-31).

HYRESINTÄKTER (mkr)



## corem | property group



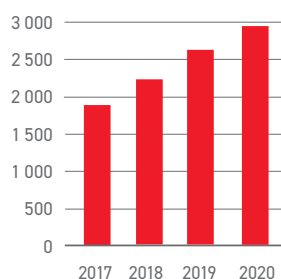


## SAGAX

Sagax är ett fastighetsbolag som fokuserar på kommersiella fastigheter, inom framförallt segmentet lager och lätt industri. Per 31 december 2020 hade Sagax ett fastighetsbestånd på 673 fastigheter runt om i Europa med ett marknadsvärde på 37 548 mkr.

- Hyresintäkterna ökade med 12 % till 2 898 mkr (2 581).
- Driftöverskottet ökade med 12 % till 2 397 mkr (2 133).
- Förvaltningsresultatet ökade med 19 % till 2 389 mkr (2 001).
- Resultatet efter skatt uppgick till 3 711 mkr (4 111).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 37 548 mkr.
- M2s ägarandel av kapital 6,3 %.
- M2s ägarandel av röster 11,5 %.
- Börsvärde 58 412 mkr (2020-12-31).

HYRESINTÄKTER (mkr)



AB | SAGAX

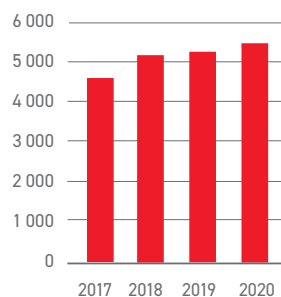


## CASTELLUM

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 december 2020 har Castellum ett bestånd på 642 fastigheter i Sverige samt Köpenhamn och Helsingfors med ett marknadsvärde på 103 042 mkr.

- Hyresintäkterna ökade med 3 % till 5 438 mkr (5 265).
- Driftöverskottet ökade med 5 % till 4 335 mkr (4 113).
- Förvaltningsresultatet ökade med 7 % till 3 380 mkr (3 146).
- Resultatet efter skatt uppgick till 5 615 mkr (5 650).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 103 042 mkr.
- M2s ägarandel av kapital och röster 15,9 %.
- Börsvärde 57 865 mkr (2020-12-31).

HYRESINTÄKTER (mkr)



CASTELLUM



## ÖVRIGA INVESTERINGAR

1 JANUARI – 31 DECEMBER 2020

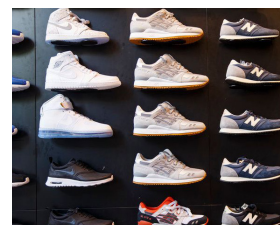
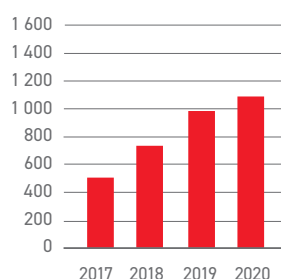
M2 har en portfölj av noterade och onoterade värdepapper, huvudsakligen svenska bolag, utöver våra strategiska fastighetsinvesteringar. I vissa fall är vi engagerade i styrelsen i dessa bolag eller på annat sätt aktiva ägare, bland annat i Footway, Devyser, Rhovac och Odd Molly.

Under året uppgår realiserade och orealiserade värdeförändringar på kortfristiga placeringar till 76 mkr (83).

### FOOTWAY

- Nettoomsättningen ökade med 10 % till 1 089 mkr (991).
- Bruttomarginalen uppgick till 40 % (38).
- Rörelseresultatet uppgick till 1 mkr (15).
- Resultatet efter skatt uppgick till -17 mkr (5).
- M2s ägarandel av kapital 25,9 %.
- M2s ägarandel av röster 22,6 %.
- Marknadsvärde M2s innehav 570 mkr (2020-12-31).
- Börsvärde 2 198 mkr (2020-12-31).

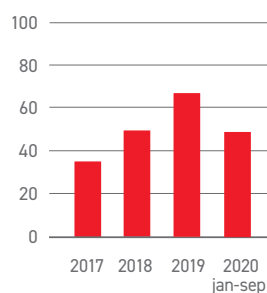
NETTOOMSÄTTNING (mkr)



### DEVYSER (JANUARI-SEPTEMBER 2020)

- Nettoomsättningen uppgick till 48 mkr (48).
- Bruttomarginalen uppgick till 82 % (83).
- Rörelseresultatet uppgick till 6 mkr (12).
- Resultatet efter skatt uppgick till 3 mkr (9).
- M2s ägarandel av kapital och röster 33,9 %.

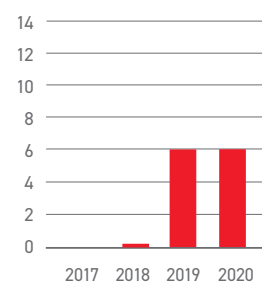
NETTOOMSÄTTNING (mkr)



### RHOVAC

- Nettoomsättningen uppgick till 6 mkr (6).
- Rörelseresultatet uppgick till -47 mkr (-36).
- Resultatet efter skatt uppgick till -40 mkr (-34).
- M2s ägarandel av kapital och röster 20,4 %.
- Marknadsvärde M2s innehav 99 mkr.
- Börsvärde 486 mkr (2020-12-31).

NETTOOMSÄTTNING (mkr)



## ODD MOLLY

---

Odd Molly är ett svenskt klädvarumärke grundat år 2002 med en vision att tillverka kläder som symboliserar kvinnlig styrka, mod och kärlek. Plaggen skapas med största omsorg och kännetecknas av hög kvalitet, färger, mönster, naturliga material och handgjorda detaljer. Varumärket har hämtat inspiration från Molly, en kvinna som levde ett bohemiskt skaterliv i Venice Beach på 80-talet. Bolaget är noterat på Stockholm Nasdaq Small Cap.



## BACTIGUARD

---

Bactiguard är ett svenskt medicinteknikbolag vars uppdrag är att öka patientsäkerheten och rädda liv. Bolaget utvecklar och tillhandahåller infektionsförebyggande lösningar som minskar risken för vårdrelaterade infektioner och reducerar användningen av antibiotika. Bolaget är noterat på Stockholm Nasdaq Mid Cap.



## NORTHMILL

---

Northmill är en bank med över 200 000 kunder i Sverige och med hjälp av den mest moderna tekniken vill bolaget skapa Europas mest relevanta och personliga bank som hjälper sina kunder att förbättra sin privatekonomi.



## BILLOGRAM

---

Billogram föddes ur idén om att förnya en föråldrad faktureringsprocess och ersätta traditionella PDF- och pappersfakturer med ett interaktivt format. Idag erbjuder bolaget en digital plattform för fakturering och betalningar som effektiviserar kundhanteringen, samtidigt som den förbättrar kundupplevelsen.



## INSTABOX

---

Instabox startade 2015 och idag kan mer än halva Sveriges befolkning hämta ut paket i bolagets smarta skåp. Med Instabox behöver man inte stå i kö hos postombudet.



## MERLIN

---

Merlin är ett av de ledande fastighetsföretagen som är börsnoterat på spanska IBEX-35. Bolaget inriktar sig på förvärv och förvaltning av kontors-, handels- och logistikfastigheter i framförallt Spanien, men även i Portugal.



## KOMMENTARER OM 2020 I KORTHET

Resultatposterna nedan avser perioden januari till och med december 2020 och jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen per 31 december 2020 respektive 31 december 2019.

### KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

#### Resultat

##### Direktägda fastigheter

Fastighetsrörelsen har levererat enligt förväntan. Driftöverskottet uppgick till 202 mkr (78). Ökningen beror framförallt på förvärvet av Arnia den 31 december 2019, men även på förvärven av fastigheterna i Kalmar och Göteborg under året. I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 15 % till 187 mkr (163).

Rörelseresultatet ökade med 189 % till 136 mkr (47).

##### Entreprenad och projektutveckling

Trots minskad volym uppnås ett bruttorresultat på 463 mkr (364) och ett rörelseresultat på 197 mkr (164) med en rörelsemarginal på 5,5 procent (4,3). En viktig faktor för det starka resultatet är den ökade satsningen på projektutveckling. Under 2020 har hela åtta egenutvecklade projekt avyttrats fördelade på fem logistikanläggningar, två bostadsprojekt och en kommersiell fastighet. Förmågan att skapa egna affärer blir extra viktig i ett läge med en ökande konkurrens på entreprenadmarknaden.

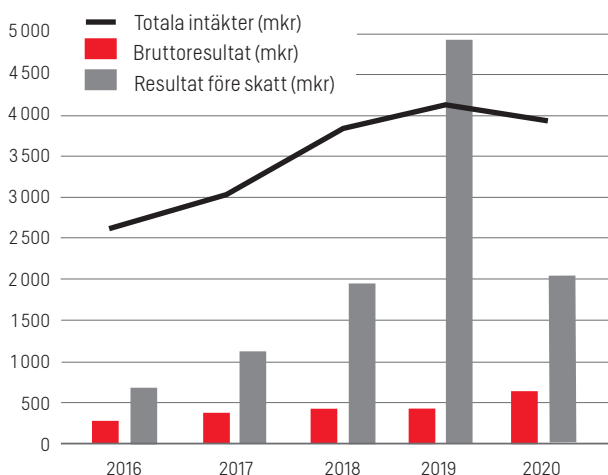
Resultatet efter skatt för helåret uppgick till 208 mkr (131).

#### Intäkter

##### Direktägda fastigheter

Koncernens hyresintäkter ökade med 86 % till 334 mkr (180) och består av hyror för bostäder och lokaler inklusive tillägg för fastighets-skatt (i den mån det är aktuellt) och tillägg för taxebundna avgifter samt eventuella engångsersättningar. I jämförbart bestånd uppgick hyresintäkterna till 323 mkr (322). Under året uppgår befarade och konstaterade kundförluster till 2 mkr (0), vilket motsvarar 0,5 % (0,1).

### ÖVERSIKT TOTALA INTÄKTER, BRUTTORISULTAT OCH RESULTAT FÖRE SKATT



Uthyrningsgraden per 31 december uppgår till 82,3 % (82,6). Exklusive våra tre projektfastigheter uppgår uthyrningsgraden till 93,3 % (95,4).

##### Entreprenad och projektutveckling

Intäkterna från entreprenad-/tjänsteuppdrag uppgick till 3 582 mkr (3 838), vilket är en minskning med 7 procent. Den totala orderingsgången under året uppgick till 3 232 mkr (3 850) efter en svagare orderingsgång än normalt under våren. Primärt är det affärsområde Kommersiellt som har påverkats.

#### Finansnetto

Finansnettot uppgick till -251 mkr (329). Sedan första kvartalet 2020 redovisas utdelningar samt realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper skilt från övriga finansiella intäkter och kostnader i resultaträkningen.

Under året erhöll M2 utdelningar om 313 mkr (210) och bestod framförallt av utdelningar från Castellum om 247 mkr och Sagax om 44 mkr.

Ränteintäkter uppgick till 103 mkr (81).

Realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper uppgick till -240 mkr (205), varav realiserade värdeförändringar avser Sagax om -254 mkr, Kungsleden om -144 mkr, Castellum om -126 mkr och Swedbank om 180 mkr.

Räntekostnader och övriga finansiella kostnader uppgick till -355 mkr (-168) och består framförallt av ränta på obligationslån (131 mkr), depåkrediter och lån med värdepapper som säkerhet (104 mkr), fastighetslån (27 mkr) och ränteswappar (17 mkr) samt valutakursdifferens och bankavgifter och courtage (48 mkr).

#### Resultatandelar i intresseföretag

Resultatandelar i intresseföretag uppgick till 204 mkr (1 119). M2s andel av Klöverns och Corems resultat gick till -84 mkr (389) respektive 263 mkr (700) och utdelningar på preferensaktier uppgick till 14 mkr (14) respektive 10 mkr (13).

#### Värdeförändringar

##### Fastigheter

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 755 mkr (336). I jämförbart bestånd uppgick värdeförändringarna till 745 mkr.

##### Finansiella tillgångar

Värdeförändringar på finansiella tillgångar uppgick till 915 mkr (2 917), varav 680 mkr avser Sagax, 138 mkr avser Footway, -135 mkr avser Castellum och 232 avser övriga investeringar.

### KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNING

#### Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndet uppgick per 31 december 2020 till 74 direktägda fastigheter med ett marknadsvärde om 6 447 mkr (5 231). Under året har fastigheter till ett värde av 377 mkr förvärvats och investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 84 mkr.



**Andelar i intresseföretag**

Andelar i intresseföretag uppgick till 8 085 mkr (6 521) och består av Klöver (16,7 %), Corem (46,4 %), Devyser (33,9 %), Footway (25,9 %), RhoVac (20,4 %) och Läst Holding (50,0 %).

	2020-12-31	2019-12-31
Klövern	3 246	2 674
Corem	3 987	3 836
Joint ventures	11	11
Devyser	166	-
Footway	570	-
RhoVac	100	-
Läst Holding	5	-
	<b>8 085</b>	<b>6 521</b>

I december 2020 tecknade M2 avtal om att förvärva ytterligare aktier i Devyser från bolagets grundare. I februari genomförde Devyser en riktad nyemission till Robur och Fjärde AP-fonden som tillförde bolaget 130 mkr. Utöver kapitaltillskottet har bolaget växt de senaste åren och utgör en mer väsentlig del av M2s aktieportfölj, så trots en viss utspädning i samband med nyemissionen har värdet på M2s andel ökat och M2 har beslutat att omklassificera Devyser från andra långfristiga värdepappersinnehav till intresseföretag per 31 december.

Under 2020 har M2s ägande i Footway ökat från 20,4 % till 22,6 % av rösterna. Den ökade ägarandelen tillsammans med faktumet att Footway har blivit större, framförallt genom förvärvet av Sportamore, har medfört att M2 har beslutat att omklassificera Footway från andra långfristiga värdepappersinnehav till intresseföretag per 31 december.

Under 2020 har M2 ökat sitt engagemang i RhoVac och ägandet uppgår per 31 december till 20,4 %, vilket medfört att vi har fattat beslut om att omklassificera RhoVac från andra långfristiga värdepappersinnehav till intresseföretag per 31 december.

I samband med omklassificeringen av Devyser, Footway och RhoVac uppstår inga värdeförändringar från finansiell placering (IFRS 9) till intresseföretag (IAS 28) eftersom värdering redan skett till verkligt värde.

I september förvärvade M2 50% i Läst Holding AB (Läst) som via det samägda bolaget Arhammar Fastighets AB äger fastigheten Vildmannen 11 i Stockholm med ett marknadsvärde på 230 mkr. Läst konsolideras in i koncernen som intresseföretag per 31 december.

**Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Andra långfristiga värdepapper uppgick till 13 169 mkr (13 564). De största innehaven består av Castellum (9 065 mkr), Sagax (3 537 mkr), Odd Molly (114 mkr), SBB (110 mkr), Northmill (100 mkr) och Bactiguard (44 mkr).

**Räntebärande lång- och kortfristiga skulder**

Räntebärande skulder uppgick till 10 519 mkr (9 294 mkr).

Räntebärande skulder	Långfristiga	Kortfristiga	Totalt
Fastighetslån	2 026	15	2 041
Obligationslån	3 384	-	3 384
Depåkrediter	-	4 141	4 141
Lån med värdepapper som säkerhet	541	-	541
Lån inom entreprenad och projektutveckling	75	320	395
Övriga räntebärande skulder	-	17	17
	<b>6 026</b>	<b>4 493</b>	<b>10 519</b>

**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.

På förfalldagen den 6 juli 2020 återbetalades det icke säkerställda obligationslånet (ISIN SE0010128009) om totalt 900 mkr (varav 413 mkr återköpta) och den 10 juli 2020 emitterade M2 icke-säkerställda obligationer om 200 mkr, inom ett rambelopp om 2 000 mkr, som löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 475 räntepunkter och har slutligt förfall den 10 juli 2023. I september och oktober emitterades ytterligare icke-säkerställda obligationer om totalt 900 mkr inom rambeloppet om 2 000 mkr med slutligt förfall den 10 juli 2023. Per 31 december 2020 uppgår icke-säkerställda obligationslån till totalt 3 700 mkr (varav 316 mkr är återköpta) och totalt rambelopp till 5 000 mkr.

Obligationslånen är noterade på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista.

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

**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 december 2020 till 20 129 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 2019.

**Övrigt**

Den 13 oktober börsnoterades M2s dotterbolag Wästbygg. M2 sålde inte några aktier. Efter nyemissionen uppgick M2s ägarandel till 62,2 % av kapitalet och 61,0 % av rösterna. I november genomförde Wästbygg ytterligare en nyemission som resulterade i ytterligare utspädning av M2s ägarandel som per 31 december 2020 uppgick till 60,1 % av kapitalet och 59,3 % av rösterna. M2 deltog inte i nyemissionerna som uppgick till totalt 864 mkr inklusive transaktionskostnader.

**KONCERNENS RESULTATRÄKNING**

Belopp i mkr	2020	2019	2020	2019
	3 mån okt-dec	3 mån okt-dec	12 mån jan-dec	12 mån jan-dec
Hysesintäkter	86	42	334	180
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag	926	995	3 582	3 838
Fastighetskostnader	-37	-30	-132	-102
Kostnader produktion entreprenad	-758	-948	-3 118	-3 473
<b>Bruttoresultat</b>	<b>217</b>	<b>59</b>	<b>666</b>	<b>443</b>
Central administration	-123	-67	-333	-231
<b>Rörelseresultat</b>	<b>94</b>	<b>-8</b>	<b>333</b>	<b>212</b>
Utdelningar	24	31	313	210
Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter	45	35	103	81
Realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper	-11	52	-240	205
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader	-89	-61	-355	-168
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>62</b>	<b>48</b>	<b>154</b>	<b>541</b>
Resultatandel intresseföretag	349	428	204	1 119
Värdeförändring fastigheter	395	118	755	336
Värdeförändring finansiella instrument	5	0	9	0
Värdeförändring finansiella tillgångar	546	784	915	2 917
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 357</b>	<b>1 377</b>	<b>2 036</b>	<b>4 913</b>
Skatt	-173	-81	-272	-154
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>1 184</b>	<b>1 296</b>	<b>1 764</b>	<b>4 759</b>
<b>Resultat hänförligt till</b>				
Moderbolagets aktieägare	1 155	1 291	1 712	4 727
Innehav utan bestämmande inflytande	29	6	52	32
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 184</b>	<b>1 296</b>	<b>1 764</b>	<b>4 759</b>
Resultat per aktie, kr	11 843	12 963	17 644	47 590

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 dec	2019 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Goodwill	229	229
Övriga immateriella anläggningstillgångar	8	7
Förvaltningsfastigheter	6 447	5 231
Nyttjanderättstillgångar	37	54
Andelar i intresseföretag	8 085	6 521
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13 169	13 564
Andra långfristiga tillgångar	1 313	1 058
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>29 288</b>	<b>26 664</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Upparbetat ej fakturerat	190	114
Egenutvecklade bostadsrätter under produktion	740	534
Kundfordringar	514	375
Skattefordran	72	41
Övriga kortfristiga fordringar	548	673
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	203	131
Kortfristiga placeringar	500	778
Likvida medel	2 087	764
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>4 854</b>	<b>3 410</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>34 141</b>	<b>30 073</b>

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2020 31 dec	2019 31 dec
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
Aktiekapital	10	10
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	19 445	17 283
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>19 455</b>	<b>17 293</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	526	79
<b>Summa eget kapital</b>	<b>19 981</b>	<b>17 372</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Uppskjuten skatteskuld	1 529	1 260
Övriga avsättningar	63	21
Räntebärande långfristiga skulder	6 026	4 372
Derivat	51	60
Övriga långfristiga skulder	229	193
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>7 898</b>	<b>5 906</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Räntebärande kortfristiga skulder	4 494	4 923
Leverantörsskulder	270	538
Skatteskulder	79	68
Övriga kortfristiga skulder	1 217	1 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	203	179
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>6 262</b>	<b>6 795</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>34 141</b>	<b>30 073</b>



## 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
<b>Ingående eget kapital 1 januari 2019</b>	<b>10</b>	<b>6 817</b>	<b>6 827</b>	<b>64</b>	<b>6 891</b>
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	4 758
<b>Utgående eget kapital 31 december 2019</b>	<b>10</b>	<b>17 283</b>	<b>17 293</b>	<b>79</b>	<b>17 372</b>
<b>Ingående eget kapital 1 januari 2020</b>	<b>10</b>	<b>17 283</b>	<b>17 293</b>	<b>79</b>	<b>17 372</b>
Nyemission Wästbygg		488	488	413	901
Transaktionskostnader nyemission Wästbygg		-20	-20	-17	-37
Utdelning		-18	-18	-11	-28
Innehav utan bestämmande inflytande vid förvärv av Kamelia Samhällsfastigheter AB			0	8	8
Årets resultat		1 712	1 712	52	1 764
<b>Utgående eget kapital 31 december 2020</b>	<b>10</b>	<b>19 445</b>	<b>19 455</b>	<b>526</b>	<b>19 981</b>



Vasavägen, Växjö

**KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i mkr	2020	2019	2020	2019
	3 mån okt-dec	3 mån okt-dec	12 mån jan-dec	12 mån jan-dec
<b>Löpande verksamheten</b>				
Rörelseresultat	94	-8	333	212
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Av- och nedskrivningar	6	18	22	22
Förändring av avsättningar	39	2	42	-5
	<b>139</b>	<b>13</b>	<b>397</b>	<b>228</b>
Erhållen ränta	15	8	32	2
Betald ränta	-84	-52	-332	-123
Betald inkomstskatt	-7	26	-22	1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>62</b>	<b>-6</b>	<b>75</b>	<b>108</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>				
Förändring av rörelsefordringar	-297	-143	-585	-641
Förändring av rörelseskulder	-25	-20	-140	331
Förändring av kortfristiga placeringar	806	-449	427	-538
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>545</b>	<b>-617</b>	<b>-224</b>	<b>-740</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av immateriella tillgångar	-1	0	-3	-4
Förvärv av fastigheter	40	0	-48	0
Investeringar i fastigheter	-79	-25	-137	-50
Försäljning av fastigheter	1	0	1	962
Förvärv av maskiner och inventarier	-4	-2	-4	-6
Förvärv av dotterföretag	0	177	0	160
Erhållen utdelning	53	18	471	323
Förvärv av intresseföretag	-678	0	-683	0
Förvärv av finansiella tillgångar	-842	-1 033	-3 045	-4 533
Försäljning av finansiella tillgångar	612	171	3 143	1 059
Förändring av långfristiga fordringar	-263	14	-255	-825
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 160</b>	<b>-680</b>	<b>-558</b>	<b>-2 914</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Nyemission	901	0	901	0
Transaktionskostnader nyemission	-37	0	-37	0
Utbetald utdelning	0	-20	-11	-52
Upptagna räntebärande skulder	1 306	1 621	3 565	4 500
Amortering av räntebärande skulder	-678	94	-2 340	-876
Förändring av övriga långfristiga skulder	1	0	35	140
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 493</b>	<b>1 694</b>	<b>2 113</b>	<b>3 712</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>878</b>	<b>397</b>	<b>1 331</b>	<b>58</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>1 211</b>	<b>366</b>	<b>764</b>	<b>706</b>
<b>Kursdifferens i likvida medel</b>	<b>-2</b>	<b>0</b>	<b>-7</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>2 087</b>	<b>763</b>	<b>2 087</b>	<b>764</b>

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2020 3 mån okt-dec	2019 3 mån okt-dec	2020 12 mån jan-dec	2019 12 mån jan-dec
Central administration	-7	-5	-18	-15
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-7</b>	<b>-5</b>	<b>-18</b>	<b>-15</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	6	6	6	227
Resultat från andelar i intresseföretag	1	2	56	58
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-58	45	458	368
Räntekostnader och liknande resultatposter	-145	-45	-381	-117
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-203</b>	<b>1</b>	<b>121</b>	<b>520</b>
Bokslutsdispositioner	20	-174	20	-174
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-183</b>	<b>-173</b>	<b>141</b>	<b>346</b>
Skatt på årets resultat	0	-19	0	-19
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-183</b>	<b>-191</b>	<b>141</b>	<b>328</b>

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 31 dec	2019 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	9	9
Pågående fastighetsarbeten	10	5
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>19</b>	<b>14</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andelar i koncernföretag	641	610
Fordringar hos koncernföretag	954	824
Andelar i intresseföretag	727	319
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8 015	6 029
Andra långfristiga fordringar	992	1 053
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>11 329</b>	<b>8 835</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>11 348</b>	<b>8 849</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar	152	291
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	122	62
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>274</b>	<b>353</b>
Övriga kortfristiga placeringar	370	563
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>370</b>	<b>563</b>
<b>Kassa och bank</b>	<b>526</b>	<b>114</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 170</b>	<b>1 030</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>12 518</b>	<b>9 879</b>



## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2020 31 dec	2019 31 dec
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Aktiekapital	10	10
Uppskrivningsfond	41	41
Reservfond	2	2
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>53</b>	<b>53</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	1 480	1 169
Periodens resultat	141	328
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 621</b>	<b>1 497</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 673</b>	<b>1 550</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	<b>25</b>	<b>29</b>
<b>Avsättningar</b>		
Uppskjuten skatteskuld	14	14
<b>Summa avsättningar</b>	<b>14</b>	<b>14</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	1 077	999
Skulder till koncernföretag	544	348
Skulder till intresseföretag	2	2
Övriga långfristiga skulder	3 384	2 168
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>5 007</b>	<b>3 516</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	3 293	2 343
Leverantörsskulder	1	1
Skulder till koncernföretag	2 071	1 087
Skatteskulder	7	8
Övriga kortfristiga skulder	405	1 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	25
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>5 798</b>	<b>4 771</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>12 518</b>	<b>9 879</b>

## FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 1 januari 2019</b>	10	41	2	1 215	1 267
Utdelning				-45	-45
Årets resultat				328	328
<b>Utgående eget kapital 31 december 2019</b>	10	41	2	1 497	1 550
<b>Ingående eget kapital 1 januari 2020</b>	10	41	2	1 497	1 550
Utdelning				-18	-18
Årets resultat				141	141
<b>Utgående eget kapital 31 december 2020</b>	10	41	2	1 621	1 673

## CORONAPANDEMINS INVERKAN

Coronapandemin har fortsatt inneburit oro i omvärlden med effekter på ekonomin, med stigande arbetslöshet och konjunkturell osäkerhet. Pandemins effekter kan ännu inte överblickas och trots att vaccination påbörjats kvarstår osäkerheten.

Pandemin hade en väsentlig negativ inverkan på koncernens finansiella tillgångar under årets första kvartal med en värdeförändring på -3 171 mkr. Värdeförändringen på de finansiella tillgångarna under andra till fjärde kvartalet uppgick dock till sammanlagt +4 086 mkr och förändringen för helåret uppgick till +915 mkr. Värdeförändringen under fjärde kvartalet uppgick till +546 mkr.

Fastighetsrörelsen har inte sett någon 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. Hyresrabatter till befintliga

hyresgäster till följd av coronakrisen belastar resultatet under året med 1,1 mkr efter avdrag för 0,5 mkr som erhållits från regeringen då rabatterna har varit kopplade till regeringens stöd till utsatta branscher.

Inom entreprenadrörelsen har orderingången varit förhållandevis god under tredje och fjärde kvartalet och har delvis kompenserat för den svagare orderingången än normalt under andra kvartalet. Antalet projekt som kommit på marknaden under fjärde kvartalet har varit ungefär i paritet med tidigare år men ledtiderna från anbud fram till investeringsbeslut är väsentligt längre. Under slutet av året märktes även en större konkurrens vad gäller antalet aktörer som lämnade anbud på varje enskilt projekt.

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

### I NOT1 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 koncernen 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. Bedömningen omfattar såväl förtydligande av de kriterier som ska användas för att bedöma om kontroll föreligger som hur dessa ska viktas mot varandra.

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.

Att konsolidera bostadsrättsföreningar enligt IFRS innebär också att intäkter och resultat för projektutveckling av bostadsrättslägenheter redovisas vid den tidpunkt när Wästbygg uppfyllt sitt prestationsåtagande, det vill säga när slutkund får tillträde till lägenheten. Tidigare tillämpades intäktsredovisning över tid, det vill säga att egenutvecklade bostadsrättsprojekt resultatavräknades i takt med respektive projekts framdrift.

Förändringen gäller enbart egenutvecklade bostadsrättslägenheter och har därmed endast påverkat affärsområde Bostad. Intäktsredovisning över tid tillämpas precis som tidigare för egenutvecklade hyresrättsfastigheter, kommersiella fastigheter samt logistik- och industrianläggningar.

#### Effekter av den ändrade redovisningsprincipen

Jämförelsetal för 2019 i denna rapport har räknats om enligt den nya redovisningsprincipen.

Till följd av den ändrade redovisningsprincipen har:

- Rörelseresultatet minskat med 31 mkr för räkenskapsåret 2020 och ökat med 28 mkr för räkenskapsåret 2019.
- Resultatet efter skatt för räkenskapsåret 2020 minskat med 33 mkr och ökat med 28 mkr för räkenskapsåret 2019.
- Eget kapital per 31 december 2020 minskat med 57 mkr och minskat med 23 mkr per 31 december 2019.
- Balansomslutning per 31 december 2020 ökat med 298 mkr och ökat med 251 mkr per 31 december 2019.

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

### I NOT2 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 NOT3 NÄRSTÅENDE

Moderbolaget har närståendetransaktioner med sina direkta och indirekta innehav av dotterföretag. M2 Asset Management AB:s (publ) enda ägare är Rutger Arnhult som tillika är styrelseledamot i Corem och styrelseledamot och vd i Klövern i vilka bolag koncernen har betydande aktieinnehav. Corem och Klövern ingår i gruppen av närstående företag men är inte koncernföretag sammanhängande med M2.

Koncernen har under året tillhandahållit entreprenadtjänster till Corem och Klövern och har under året förhyrt lokaler från Klövern. 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	2020	2019	2020	2019
Belopp i mkr	3 mån	3 mån	12 mån	12 mån
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
<b>Intäkter</b>				
Direktägda fastigheter	86	42	334	180
Entreprenad och projektutveckling	926	995	3 582	3 838
<b>Summa</b>	<b>1 013</b>	<b>1 037</b>	<b>3 916</b>	<b>4 018</b>
<b>Rörelseresultat</b>				
Direktägda fastigheter	29	3	136	47
Entreprenad och projektutveckling	65	-11	197	164
<b>Summa</b>	<b>94</b>	<b>-8</b>	<b>333</b>	<b>212</b>

Koncernens övriga verksamheter följs inte upp på denna nivå.

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

KONCERNEN	2020	2019
Belopp i mkr	31 dec	31 dec
<b>Tillgångar</b>		
Direktägda fastigheter	6 447	5 231
Entreprenad och projektutveckling	3 170	2 146
Strategiska fastighetsinvesteringar	19 851	19 206
Övrigt/ofördelat	4 674	3 491
<b>Summa</b>	<b>34 141</b>	<b>30 073</b>

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER (FORTS.)

### NOT 5 KONCERNENS NYCKELTAL

	2020 12 mån jan-dec	2019 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec	2016 12 mån jan-dec
Hysesintäkter (mkr)	334	180	226	216	200
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag (mkr)	3 582	3 838	3 652	2 838	2 331
Rörelseresultat (mkr)	333	212	282	177	71
Resultat efter finansiella poster (mkr)	154	541	899	408	182
Resultat före skatt (mkr)	2 036	4 913	1 975	1 087	696
Årets resultat (mkr)	1 764	4 759	1 983	1 251	637
Eget kapital (mkr)	19 981	17 372	6 891	4 968	3 793
Justerat eget kapital (mkr)	20 459	20 237	7 792	5 696	4 454
Balansomslutning (mkr)	34 141	30 073	13 957	11 116	7 841
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,4	2,8	4,7	4,2	3,2
Belåningsgrad (%)	negativ	negativ	negativ	negativ	negativ
Belåningsgrad fastigheter (%)	31,7	34,6	38,6	43,2	51,3
Soliditet (%)	58,5	57,8	49,4	44,7	48,4
Justerad soliditet (%)	60,0	61,6	53,8	50,1	54,7
Avkastning på eget kapital (%)	15,0	152,2	38,7	31,0	18,8
Avkastning på totalt kapital (%)	7,4	23,1	17,9	8,8	9,1

### DEFINITIONER NYCKELTAL

#### Driftöverskott

Hysesintäkter minus fastighetskostnader (exempelvis drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt).

#### Räntetäckningsgrad

Koncernens resultat efter finansiella intäkter och kostnader exklusive realiserade och oraliserade värdeförändringar plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

#### Belåningsgrad

Räntebärande skulder efter avdrag för 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 anser 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.

Bolagets årsredovisning kommer att finnas tillgänglig för allmänheten på [www.m2assetmanagement.se](http://www.m2assetmanagement.se) under vecka 17, 2021.

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

Stockholm den 22 februari 2021

Rutger Arnhult  
Ordförande

Mia Arnhult  
Verkställande direktör

Patrik Tillman  
Styrelseledamot

Johan Sjö  
Styrelseledamot

#### KONTAKTPERSONER:

Mia Arnhult, VD, e-post: [mia.arnhult@m2gruppen.se](mailto:mia.arnhult@m2gruppen.se)

Henrik Zetterström, Ekonomichef, e-post: [henrik.zetterstrom@m2gruppen.se](mailto: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 22 februari 2021 kl. 8:00.

M2 | asset management

Adress: Bredgränd 4, 111 30 Stockholm

Organisationsnummer: 556559-3349

Tel: 010-706 00 00

[www.m2assetmanagement.se](http://www.m2assetmanagement.se)