

KVARTALET OKTOBER – DECEMBER 2021

- Hyresintäkterna uppgick till 101 mkr (86), en ökning med 17%.
- Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag uppgick till 1 231 mkr (927), en ökning med 33%.
- Driftöverskottet från direktägda fastigheter ökade med 7% till 52 mkr (49).
- Rörelseresultatet från entreprenad och projektutveckling minskade under kvartalet med -85% till 10 mkr (65).
- Kvartalets rörelseresultat uppgick till 39 mkr (94).
- Resultatandelar i intresseföretag uppgick till 1 481 mkr (349).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 106 mkr (395).
- Värdeförändringar på finansiella tillgångar påverkade resultatet med totalt 594 mkr (546).
- Kvartalets resultat före skatt uppgick till 2 141 mkr (1 357).
- Kvartalets resultat uppgick till 1 890 mkr (1 184).

RÄKENSKAPSÅRET JANUARI – DECEMBER 2021

- Hyresintäkterna ökade med 13% till 377 mkr (334).
- Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag ökade med 10% till 3 949 mkr (3 582).
- Driftöverskottet från direktägda fastigheter ökade med 8% till 218 mkr (202).
- Rörelseresultatet från entreprenad och projektutveckling ökade för året med 18% till 233 mkr (197).
- Rörelseresultatet ökade med 13% till 375 mkr (333).
- Resultatandelar i intresseföretag uppgick till 4 060 mkr (204). Förändringen består främst av att Castellum sedan 1 januari 2021 omklassificerats till intressebolag.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 439 mkr (755).
- Värdeförändringar på finansiella tillgångar påverkade resultatet med totalt 2 139 mkr (915).
- Resultat före skatt uppgick till 6 736 mkr (2 036).
- Periodens resultat uppgick till 6 278 mkr (1 764).

	2021	2020	2019	2018	2017
	12 mån	12 mån	12 mån	12 mån	12 mån
UTVALDA NYCKELTAL	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Hyresintäkter (mkr)	377	334	180	226	216
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag (mkr)	3 949	3 582	3 838	3 652	2 838
Rörelseresultat (mkr)	375	333	212	282	177
Resultat efter finansiella poster (mkr)	76	154	541	899	408
Periodens resultat (mkr)	6 278	1 764	4 759	1 983	1 251
Eget kapital (mkr)	26 198	19 981	17 372	6 891	4 968
Justerat eget kapital (mkr)	26 415	20 459	20 237	7 792	5 696
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,8	2,9	3,5	5,6	4,6
Belåningsgrad fastigheter (%)	34,6	31,7	34,6	38,6	43,2
Soliditet (%)	55,1	58,5	57,8	49,4	44,7
Justerad soliditet (%)	56,4	60,0	61,6	53,8	50,1
Avkastning på eget kapital (%)	31,1	15,0	152,2	38,7	31,0

För definitioner av nyckeltal, se sida 26.

HÄNDELSER UNDER KVARTALET

- Den 28 oktober genomfördes Wästbyggs förvärv av Rekab Entreprenad, med 175 medarbetare med fokus på de nordligare tillväxtorterna i Sverige.
- Den 25 oktober erbjöd M2 innehavare av Bolagets utestående icke-säkerställda obligationer med förfall den 25 januari 2022 att delta i ett återköp där bolaget köper tillbaka obligationer mot kontant vederlag upp till det nominella beloppet av de nya obligationerna emitterade till ett pris om 100,25% av nominellt belopp. Vid utgången av återköpserbjudandet den 28 oktober 2021 hade giltiga återköpsinstruktioner till ett sammanlagt belopp om 60 mkr erhållits.
- Den 29 oktober emitterade M2 500 mkr seniora icke-säkerställda obligationer. Emissionen gjordes inom bolagets utestående obligationslån med förfall den 15 januari 2025 och ett rambelopp om 2 000 mkr.
- Wästbygg emitterade den 23 november seniora icke säkerställda gröna obligationer om 500 mkr under ett ramverk om 800 mkr. Obligationen noterades på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer med första handelsdag 23 december.
- Under kvartalet har M2 valt att gå in som investerare i bland annat BEWI, en ledande internationell leverantör av förpackningar, komponenter och isoleringslösningar. Tidigare under räkenskapsåret har M2 gått in som investerare bland annat nätapoteket MEDS, fastighetsutvecklarna Aros Bostad, Venum och investmentbolaget Modelio.
- Investeringar har skett i M2's intressebolag Castellum. Den 10 november meddelade Castellum att man fullföljer sitt uppköpserbjudande per 2 augusti 2021 till aktieägare i Kungsleden då man uppnått 96,5% ägande i bolaget.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Rutger Arnhult har den 10 januari tillträtt som VD i intressebolaget Castellum, efter att Biljana Pehrsson lämnat sitt uppdrag. I samband med att Rutger Arnhult tillträder i rollen som vd för Castellum lämnar han posten som styrelseordförande och medlem av valberedningen med omedelbar verkan men kvarstår som styrelseledamot. Styrelseledamot Per Berggren har utsetts till styrelseordförande fram till årsstämman 2022.
- M2 emitterade 28 januari 2022 icke-säkerställda obligationer om 200 mkr, inom ett rambelopp om 2 000 mkr. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 415 räntepunkter och har slutligt förfall 4 februari 2026. M2 avser ansöka om notering av obligationerna på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista.
- M2 har genomfört ytterligare emissioner om totalt 250 mkr sedan starten av 2022 under sitt existerande obligationslån med förfall i januari 2025 och den totala utestående volymen uppgår härefter till 1 250 mkr. Obligationerna har noterats på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista med första handelsdag den 24 februari 2022.
- Obligationen med förfall den 25 januari 2022 löstes. Av den utestående volymen om 1 000 mkr innehade Bolaget 556 mkr, vilka makulerades.
- M2 har gått in som investerare i fastighetsutvecklaren OOF. M2s ägarandel uppgår till 25% varför innehavet kommer redovisas som intresseföretag.
- Den 24 februari invaderade Ryssland Ukraina, vilket skapat ett osäkert geopolitiskt läge vars effekter på finansmarknaden idag är svåra att bedöma.



VD-ORD



M2 Gruppen
Kista, Stockholm

När vi nu lämnat det fjärde kvartalet bakom oss kan vi konstatera att vi haft en positiv utveckling inom hela gruppen. Vi har haft en återgång till ett mer normalt samhällstillstånd efter pandemin dock ser vi nu en osäkerhet i det geopolitiska läget, vars effekter idag är svåra att bedöma.

Det har varit ett högt affärstempo inom gruppen och förvärvsintensiteten har varit hög, och då främst i dotterbolaget Wästbygg samt i våra två största intressebolag Corem och Castellum.

Under årets första kvartal genomförde M2 ett pliktbud på Corem, till följd av att vi ökat vårt ägande i bolaget. Corem förvärvade i sin tur, under året, framgångsrikt vårt tidigare intressebolag Klöver och därmed skapat ett fastighetsbolag med drygt 500 fastigheter till ett värde av 83 mdkr. Förvärvet gjordes genom ett offentligt uppköpserbjudande. Summerat har transaktionerna resulterat i att M2's ägarandel i Corem per årets utgång uppgår till ca 33% av kapitalet.

Även i Castellum valde vi i början av året att öka vårt ägande, från 18,5% till 21,6%, varefter vi omklassificerade innehavet som intresseföretag. Castellums strategi är att vara Nordens ledande kommersiella fastighetsbolag och i linje med denna strategi har man under året framgångsrikt förvärvat Kungsleden i Sverige, Kiello i Finland och 33% av Entra i Norge. Den totala fastighetsvolymen uppgår till över 153 mdkr.

Efter sammanslagningen med Kungsleden har en utspädnings effekt påverkat vår ägande, som gör att det per årsskiftet uppgår till ca 17,2 %.

Vår egen fastighetsrörelse M2 Gruppen har utvecklats väl under året. Aktiviteten var högst under årets första halvår, då vi genom förvärv av en större bostadsfastighet med ägarlägenheter etablerat oss i Köpenhamn. Innan sommaren avyttrades även bostadsfastigheter i Gävle och Skokloster. Denna försäljning gjordes delvis mot likvid i aktier i bostadsbolaget Klarabo. Projektverksamheten innefattar såväl projektering av bostäder i Stockholm, Jönköping, Växjö och Linköping som nyproduktion av bostäder i Karlstad samt logistik i Kalmar. Sammantaget redovisar den egna fastighetsrörelsen en god utveckling, med en ökning i hyresintäkter om 13%, jämfört med föregående år.

Gemensamma nämnare för oss och våra fastighetsinriktade intressebolag är att genom förvärv och egna projekt koncentrera fastighetsbestånden till regionala nordiska tillväxtcentra, med fokus på kontor och logistik. Vi har också genomgående stort fokus på hållbarhet och en stark finansiell ställning.

Vår entreprenadverksamhet, som består av Wästbygg Gruppen, växer och fortsätter att leverera ett starkt resultat och med en orderstock om rekordhöga 6 572 mkr går vi in i 2022 med goda utsikter. Under oktober genomfördes Wästbyggs förvärv av Rekab Entreprenad, med 175 medarbetare som främst fokuserar på de nordligare tillväxtorterna i Sverige.

Samtidigt har också den övriga investeringsverksamheten fortsatt breddats. Vi har gjort investeringar i BEWI, ett bolag som skapar förpacknings-, komponent- och isoleringslösningar som produceras och konsumeras med minimal påverkan på miljön, Alcur fonder som vill uppnå en god riskjusterad avkastning under alla marknadsförhållanden och CAKE, tillverkare av elektriska motorcyklar med stort hållbarhetsfokus, för att nämna några. Vi har också utökat vårt engagemang i tidigare innehav, och då främst i CNI, Guard Therapeutics och Aligro.

Vårt intresseföretag Devyser, som är specialister när det gäller diagnostiksatser för komplex DNA-testning inom ärftliga sjukdomar, onkologi och transplantation, är ett av de innehav där vi funnits med under en längre tid som aktiva ägare. Den 10 december noterades Devyser på Nasdaq Growth Market och intresset från investerare var stort. Även Klarabo, där vi kom in som ägare under 2021, har noterats under året.

Vår underliggande affär är robust och visar goda förutsättningar framåt. Hyres- och fastighetsmarknaden är god, både sett till nettouthyrning och värdeutveckling, och vi ser en stark orderingång inom byggmarknaden.

Fastighetsportföljernas och entreprenadrörelsens fokus mot tillväxtregioner, breda och väldiversifierade kundbaser i kombination med starka balansräkningar och ett stort hållbarhetsfokus möjliggör attraktiva finansieringsvillkor. Kombinerat med den intensiva investeringstakten vi sett under det gångna året borgar det för fortsatt positiv resultattillväxt där vi kan fortsätta utvecklas i takt med marknaden

Mia Arnhult
VD

DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT

M2 Asset Management AB (publ) (M2) bildades 1998. M2s affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvalta, förvärva och förädla fastigheter i framför allt Sverige. Verksamheten i M2 består av direktägda fastigheter, entreprenad och projektutveckling, strategiska fastighetsinvesteringar samt investeringar i verksamheter utanför fastighetssektorn enligt beskrivning nedan.



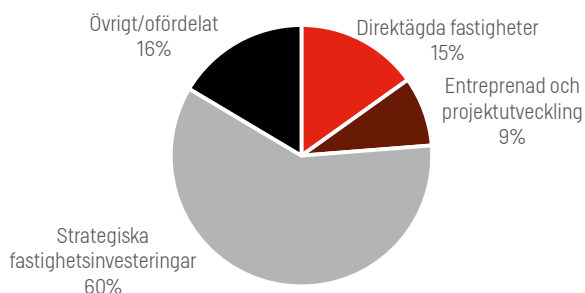
Direktägda fastigheter

M2 har ett direkt ägande i fastigheter under varumärket M2 Gruppen. M2s fastighetsbestånd består huvudsakligen av bostäder och handels- och kontorsfastigheter. M2 Gruppen verkar framför allt i Stockholm, Jönköping, Växjö och Gävle.

Entreprenad och projektutveckling

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

TILLGÅNGAR PER SEGMENT



Strategiska fastighetsinvesteringar

M2s investeringar i fastigheter består, förutom av direktägda fastigheter, även av ägande i noterade och onoterade fastighetsbolag. Av dessa betraktar vi Corem Property Group AB (publ) ("Corem"), Castellum AB (publ) ("Castellum") och AB Sagax (publ) ("Sagax") som investeringar av mer strategisk karaktär.

Corem äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter i storstads- och tillväxtområden. Beståndet består av kontor samt lager/logistik, med stark närvaro i Stockholm och andra växande regioner i Sverige, samt i Köpenhamn och New York.

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

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

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 och/eller valberedningen i dessa bolag eller på annat sätt aktiva ägare, bland annat i Footway, Devyser och RhoVac.

DIREKTÄGDA FASTIGHETER

1 JANUARI - 31 DECEMBER 2021



m2gruppen

M2 GRUPPEN

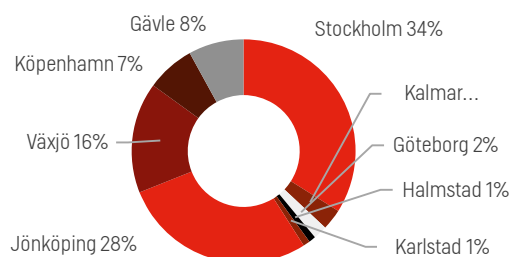
M2 har ett direkt ägande i fastigheter under varumärket M2 Gruppen.

Per 31 december består M2s fastighetsbestånd av 68 fastigheter, huvudsakligen bostäder och handels- och kontorsfastigheter, med ett marknadsvärde på 7 190 mkr. Total uthyrbar yta är 310 795 kvm. M2 Gruppen verkar framför allt i Stockholm, Jönköping, Växjö och Gävle.

- Hyresintäkterna för året uppgick till 377 mkr (334) och årets driftöverskott uppgick till 218 mkr (202).
- Den 1 februari tillträdde 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.
- Den 9 april förvärvade M2 99 ägarlägenheter i Köpenhamn med ett marknadsvärde på 516 mkr belägna i Frederiksstaden, Köpenhamn och är del av det ikoniska bostadsområdet "Dronningegården". Den totala uthyrbara arean uppgår till 8 200 kvm, fördelad på två intilliggande byggnader med 9 våningar samt 56 parkeringsplatser.
- Den 30 juni avyttrade M2 bostadsfastigheterna Vallbacken 10:6 och Väster 29:5 i Gävle samt hälftenägda bolaget Klosterhus AB med samtliga sina fastigheter i Skokloster. Det underliggande fastighetsvärdet för fastigheterna i Gävle uppgick till 215 mkr respektive 260 mkr för Skokloster.
- I september färdigställdes Kanoten 12 i Karlstad, en fastighet bestående av 36 hyreslägenheter och en uthyrbar area på 1 094 kvm, med inflyttning den 22 september.

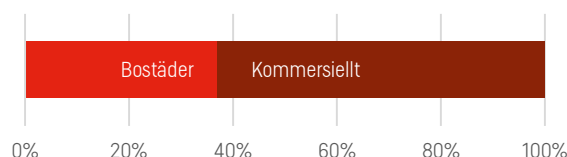
MARKNADSVÄRDE I PROCENT PER ORT

Totalt fastighetsvärde 7 190 mkr

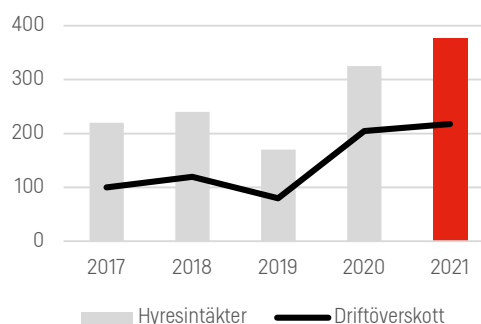


KVADRATMETER PER TYP AV YTA

Total yta 310 795 kvm



HYRESINTÄKTER OCH DRIFTSÖVERSKOTT



ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING

1 JANUARI - 31 DECEMBER 2021



Wästbygg
Polishuset, Umeå

WÄSTBYGG

Dotterbolaget Wästbygg Gruppen AB (publ) är ett entreprenad- och projektutvecklingsbolag som sträcker sig från förvärv/tilldelning av mark fram till färdig fastighet. Verksamheten är indelad i segmenten bostäder, kommersiella fastigheter samt logistik och industri. Wästbygg har tydlig närvaro på expansiva marknader i Sverige.

Den 13 oktober 2020 börsnoterades Wästbygg. Wästbyggs aktie har, som en av de första i Sverige, fått beteckningen Nasdaq Green Equity Designation.

Wästbygg har under 2021 förvärvat Rekab Entreprenad, vilket är ett bolag med 175 medarbetare med fokus på de nordligare tillväxtorterna i Sverige. Rekab konsolideras i Wästbygg sedan den 28 oktober.

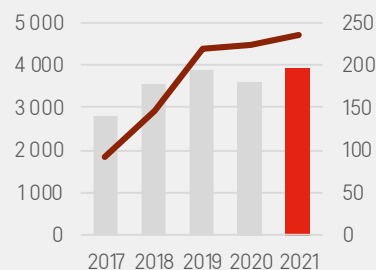
Under kvartalet har produktionsstart beslutats av tre egenutvecklade bostadsprojekt – Cityterrassen i Malmö, Hökålla Ängar 2 i Göteborg och Slottshuset i Täby. Dessa omfattar sammanlagt 299 lägenheter och ordervärdet uppgår till 742 mkr.

- Intäkterna ökade med 9% till 3 949 mkr (3 620).
- Rörelseresultatet ökade med 5% till 235 mkr (223).
- Resultatet efter skatt uppgick till 241 mkr (234).
- Orderingången för perioden uppgick till 5 456 mkr (3 232).
- Soliditeten uppgick till 43 % (50).
- Orderstocken ökade till 6 572 mkr (3 201).
- M2s ägarandel av kapital 60,2 %.
- M2s ägarandel av röster 59,4 %.
- Börsvärde 3 448 mkr (2021-12-31)

WÄSTBYGG



Intäkter och rörelseresultat (mkr)



STRATEGISKA FASTIGHETSINVESTERINGAR

1 JANUARI - 31 DECEMBER 2021

M2s investeringar i fastigheter består, förutom direktägda fastigheter, av ägande i noterade fastighetsbolag. Våra strategiska fastighetsinvesteringar, Castellum, Corem och Sagax samt Klövern (till och med 14 juni och därefter ingående som dotterbolag till Corem) har under perioden givit oss utdelning om 658 mkr (447), varav 649 mkr (425) utgör utdelning på stamaktier och 8 mkr (22) på preferensaktier.

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 2021 hade Castellum ett bestånd på 762 fastigheter i Sverige samt Köpenhamn och Helsingfors med ett marknadsvärde på 153 146 mkr.

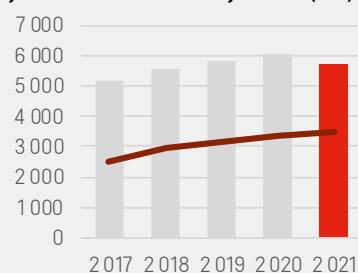
Den 10 november meddelade Castellum att man fullföljer sitt uppköpserbjudande per 2 augusti 2021 till aktieägare i Kungsleden då man uppnått 96,5% ägande i bolaget.

Castellum äger sedan det tredje kvartalet ca 33% av det norska fastighetsbolaget Entra som numera därför framgent utgör ett intressebolag till Castellum.

- Hyresintäkterna ökade med 5% till 5 723 mkr (5 438).
- Driftöverskottet uppgick till 4 346 mkr (4 335).
- Förvaltningsresultatet ökade med 4% till 3 522 mkr (3 380).
- Resultatet efter skatt uppgick till 11 828 mkr (5 615).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 153 146 mkr.
- M2s ägarandel av kapital och röster 17,2 %.
- Börsvärde 84 300 mkr (2021-12-31).



Hyresintäkter och förvaltningsresultat (mkr)



COREM

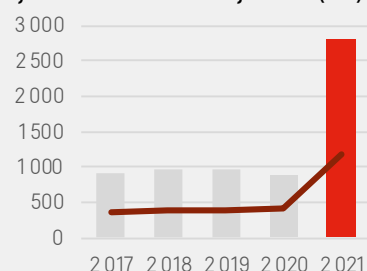
Corem äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter i storstads- och tillväxtregioner. Den 15 juni 2021 förvärvades Klövern av Corem, vilket väsentligt breddade beståndet. Det sammanslagna fastighetsbeståndet består av 518 fastigheter med ett marknadsvärde på 83 084 mkr per 31 december 2021. Beståndet är beläget i södra/mellersta Sverige, Köpenhamn samt New York och består av fastigheter för kommersiell användning, där kontor, lager och logistik står för merparten.

Sedan 2019 har Corem ett långsiktigt ägande i Castellum, per 31 december uppgick innehavet till 8 880 000 aktier.

- Hyresintäkterna ökade med 214% till 2 805 mkr (894). Av hyresintäkterna härrör 1 799 mkr till Klövern.
- Driftöverskottet ökade med 184% till 1 894 mkr (668).
- Förvaltningsresultatet ökade med 180% till 1 178 mkr (420).
- Resultatet uppgick till 4 495 mkr (-108), varav 2 429 mkr härrör till Klövern.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 83 084 mkr.
- M2s ägarandel av kapital 34,3 %.
- M2s ägarandel av röster 36,0 %.
- Börsvärde 42 883 mkr (2021-12-31).



Hyresintäkter och förvaltningsresultat (mkr)



STRATEGISKA FASTIGHETSINVESTERINGAR, FORTSÄTTNING

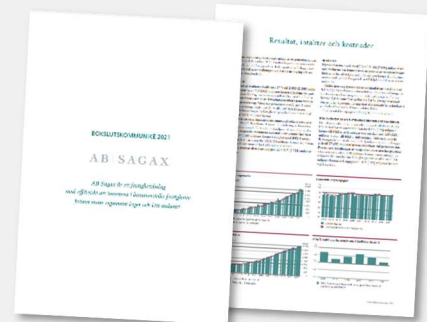
SAGAX

Sagax är ett fastighetsbolag som fokuserar på kommersiella fastigheter, inom framför allt segmentet lager och lätt industri. Per 31 december 2021 hade Sagax ett fastighetsbestånd på 673 fastigheter runtom i Europa med ett marknadsvärde på 46 067 mkr.

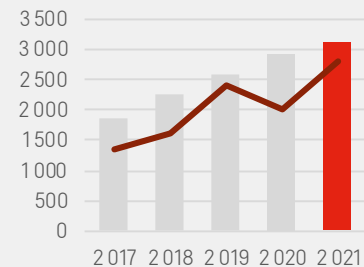
Sagax äger även aktier i andra, noterade och onoterade, fastighetsbolag. Per den 31 december 2021 uppgår Sagax ägande, sett till andel av aktiekapitalet, i Hemsö till 15%, i Nyfosa till 13,6%, i NP3 till 15,3 %, och med 25,4% av Emilshus.

- Hyresintäkterna ökade med 7% till 3 100 mkr (2 898).
- Driftöverskottet ökade med 7% till 2 573 mkr (2 397).
- Förvaltningsresultatet ökade med 17% till 2 805 mkr (2 389).
- Resultatet efter skatt uppgick till 9 807 mkr (3 711).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 46 067 mkr (37 548).
- M2s ägarandel av kapital 6,6%.
- M2s ägarandel av röster 11,9%.
- Börsvärde 101 048 mkr (2021-12-31).

AB | SAGAX



Hyresintäkter och förvaltningsresultat (mkr)



ÖVRIGA INVESTERINGAR

1 JANUARI - 31 DECEMBER 2021

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 och RhoVac. Under perioden har M2 även valt att gå in som en av de större investerarna i BEWI, MEDS och gjort större investeringar i Aligro, Aros Bostad, Cake, Catella, CNI, First Ventures, INIVI, KlaraBo, Modelio Capital och Venum Fastigheter.

HÄLSOVÅRD

BACTIGUARD Bactiguard Bactiguard Holding AB (publ) är ett svenskt medicinteknikbolag. Bolaget utvecklar och tillhandahåller infektionsförebyggande lösningar. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm.	DEVYSER Dvysr Devyser Diagnostics AB är specialister när det gäller diagnostiksatser för komplex DNA-testning inom ärftliga sjukdomar, onkologi och transplantation. Bolaget är noterat på Nasdaq First North Growth Market sedan 10 december 2021.
RHOVAC RhoVac RhoVac AB är ett läkemedelsbolag verksamt inom immunonkologi vilket innebär att man utvecklar framtida läkemedel mot cancer genom att stimulera kroppens eget immunförsvar att angripa och förstöra cancerceller. Bolaget är noterat på Spotlight Stock Market.	

FASTIGHETER

AROS BOSTAD Aros Bostad Aros Bostadsutveckling AB (publ) har utvecklat bostäder sedan 2006 och finns idag framför allt i Storstockholm och Uppsala. Affärsidén är att skapa moderna och hållbara bostäder. Bolaget är noterat på Nasdaq First North Growth Market.	CATELLA CATELLA Catella AB (publ) med huvudkontor i Stockholm och med över 550 anställda på 27 kontor i Europa erbjuder kvalificerad rådgivning och förvaltning inom ett antal tillgångsslag. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.
KMC PROPERTIES KMC PROPERTIES KMC Properties ASA är ett fastighetsbolag noterat på Oslo Börs, som fokuserar på logistik- och industrifastigheter. KMC har en diversifierad portfölj bestående av 45 fastigheter belägna i Norden och Nederländerna.	KLARABO KLARABO KlaraBo Sverige AB är ett fastighetsbolag som förvärvar, uppför, äger och förvaltar attraktiva bostäder. Strategin är att i tillväxtregioner förvärva befintliga bostadsfastigheter liksom mark för nyproduktion. Bolaget noterades på Nasdaq Stockholm den 2 december 2021.
LINK PROP LINK PROP INVESTMENT Link Prop Investment AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger, förvaltar och hyr ut fastigheten Linköping Idédebatten 3 i Mjärdevi Science Park i Linköping. Fastigheten är belägen i teknikföretagsområdet Mjärdevi Science Park. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm First North Growth Market.	LOGISTEA LOGISTEA Logistea AB (publ) (tidigare Odd Molly International AB (publ)) är ett fastighetsbolag med inriktning mot lager- och logistikfastigheter. Bolaget äger 26 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 160 100 kvadratmeter. Bolaget är noterat på Nasdaq First North Growth Market.
MERLIN MERLIN PROPERTIES Merlin Properties SOCIMI, S.A. är ett av de ledande fastighetsföretagen som är börsnoterat på spanska IBEX-35. Bolaget inriktar sig på förvaltning av kontors-, handels- och logistikfastigheter i Spanien och Portugal. Bolaget är noterat på Bolsa de Madrid (Madrid Stock Exchange).	VERNUM FASTIGHETER VERNUM FASTIGHETER Venum Fastigheter AB är ett nybildat fastighetsbolag som fokuserar på långsiktig förvaltning av hållbara hyresbostäder och klimatsmart nyproduktion i trä. Bolaget är onoterat.

ÖVRIGA INVESTERINGAR, FORTSÄTTNING

FONDER

ALCUR Fonden ALCUR är en specialfond som kan beskrivas som en lång/kort absolutavkastande aktiefond, med målsättning att uppnå god riskjusterad avkastning under alla marknadsförhållanden. Alcur är onoterat.	ALIGRO Aligro Planet Acquisition Company AB (publ) är ett sk SPAC (Special Purpose Acquisition Company), vars huvudsakliga syfte är att få ett annat bolag börsnoterat. Aligro söker därför ett högkvalitativt nordiskt bolag med tydlig ESG profil och bolagsvärde om minst 3 mdkr. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm.
CNI CNI Nordic 4 AB, CNI Nordic 5 AB och CNI Nordic 6 AB förvaltar fonder som investerar i unga onoterade tillväxtbolag med starka entreprenörsteam inom ny teknik och hållbarhet. CNI Nordic 5 AB är noterat på Nordic Growth Market (NGM). CNI Nordic 4 AB och CNI Nordic 6 AB är onoterade.	FIRST VENTURE First Venture Sweden AB (publ) är ett investmentbolag som investerar i både noterade och onoterade bolag inom teknik, hälsa och hållbarhet. First Venture är en långsiktig och aktiv ägare. Bolaget är noterat på Nasdaq First North Growth Market.
INIVI INIVI AB är ett investmentbolag som aktivt investerar i och utvecklar små och medelstora onoterade industribolag med starka nischade varumärken. Investeringarna är långsiktiga och har inga tidsbegränsningar. Bolaget är onoterat.	MODELIO EQUITY Modelio Equity AB (publ) är ett investmentbolag baserat i Stockholm som investerar i snabbväxande bolag med god skalbarhet och en sund balansräkning. Bolaget är onoterat.

KONSUMENTTJÄNSTER

BILLOGRAM Billogram AB erbjuder en digital plattform för fakturering och betalningar som effektiviserar kundhanteringen, samtidigt som den förbättrar kundupplevelsen. Bolaget är onoterat.	FOOTWAY Footway Group AB grundades 2010 som en nätbaserad plattform för försäljning av skor. Idag driver Footway en multistore-plattform med många olika specialiserade och lokaliserade onlinebutiker med ett gemensamt globalt back-end. Bolaget är noterat på Nasdaq First North Growth Market.
INSTABOX Instabox Sweden AB 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. Bolaget är onoterat.	
MEDS Meds Apotek AB är ett fullskaligt online-apotek som säljer receptbelagda och receptfria läkemedel med tillstånd från Läkemedelsverket och har även ett stort sortiment inom hälsa och skönhet. Bolaget är onoterat.	northmill bank Northmill Bank AB är en bank med över 200 000 kunder i Sverige. Med hjälp av den mest moderna tekniken vill bolaget skapa Europas mest relevanta och personliga bank. Bolaget är onoterat.

ÖVRIGA INVESTERINGAR, FORTSÄTTNING

UTVECKLING AV HÅLLBARA TJÄNSTER OCH PRODUKTER

BEWI

BEWI skapar förpacknings-, komponent- och isoleringslösningar som produceras och konsumeras med minimal påverkan på miljön, och vill leda arbetet mot en cirkulär ekonomi. BEWI är noterat på Oslo Børs.



CAKE

Cake 0 emission AB är en svensk tillverkare av elektriska motorcyklar med stort hållbarhetsfokus. Produktkatalogen vänder sig till såväl yrkestransporter (last mile) som till privat användning. Bolaget är onoterat.



*Cake
Modell Kalk*

KOMMENTARER OM RÄKENSKAPSÅRET I KORTHET

Resultatposterna nedan avser perioden 1 Januari - 31 December 2021 och jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen per 31 december 2021 respektive 31 december 2020.

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Intäkter

Direktägda fastigheter

Koncernens hyresintäkter ökade med 13% till 377 mkr (334) 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. I jämförbart bestånd uppgick hyresintäkterna till 327 mkr (323). Under perioden uppgick befarade och konstaterade kundförluster till 4,5 mkr (2,0), vilket motsvarar 1,2 procent (0,5).

Uthyrningsgraden per 31 december uppgick till 82 procent (82). Exklusive våra tre projektfastigheter uppgår uthyrningsgraden till 94 procent (93).

Entreprenad och projektutveckling

Intäkterna från entreprenad-/tjänsteuppdrag uppgick till 3 949 mkr (3 582). Den totala orderingången under perioden uppgick till 5 456 mkr (3 232).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -300 mkr (-179).

Under perioden erhöll M2 utdelningar om 102 mkr (313) och bestod framför allt av utdelningar från Sagax om 58 mkr, Merlin Properties om 12 mkr, Aros Bostad om 7 mkr, SBB om 6 mkr, Swedbank om 4 mkr, och Catella om 3 mkr. Minskningen beror huvudsakligen på att Castellum sedan 1 januari 2021 konsolideras som intresseföretag och utdelningar från intresseföretag inte redovisas i finansnettot.

Ränteintäkter uppgick till 105 mkr (103).

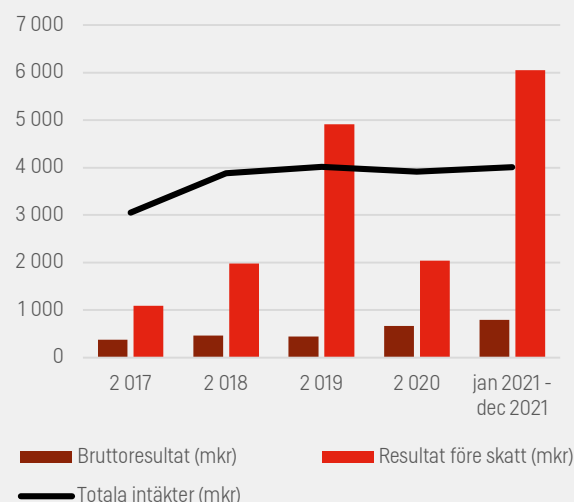
Realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper uppgick till -37 mkr (-240).

Räntekostnader och övriga finansiella kostnader uppgick till -458 mkr (-355) och består framför allt av ränta på obligationslån om 169 mkr, depåkrediter och lån med värdepapper som säkerhet inklusive valutakursdifferens och bankavgifter och courtage om 159 mkr, utdelningsersättning om 69 mkr, fastighetslån om 37 mkr, ränteswappar om 17 mkr samt lån inom entreprenad- och projektutvecklingsverksamheten om 15 mkr.

Resultatandelar i intresseföretag

Resultatandelar i intresseföretag uppgick till 4 060 mkr (204). M2s andel av Klöverns (t o m 14 juni), Corems och Castellums resultat uppgick till 274 mkr (-84), 1 458 mkr (263), respektive 2 345 mkr (-). Utdelningarna ingående i resultatandelarna från intressebolagen uppgick under perioden till 4 mkr (14) från Klöver och 6 mkr (10) från Corem. I posten ingår även ett ej kassaflödespåverkande koncernmässigt resultat om -13 mkr vid konvertering av Klöverns till Coremaktier som en följd av Corems erbjudande till Klöverns aktieägare.

ÖVERSIKT TOTALA INTÄKTER, BRUTTORESULTAT OCH RESULTAT FÖRE SKATT



Värdeförändringar

Fastigheter

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under året till 439 mkr (755) vilket motsvarar en värdeförändring om 10%. I jämförbart bestånd uppgick värdeförändringarna till 166 mkr.

Finansiella tillgångar

Värdeförändringar på finansiella tillgångar uppgick till 2 139 mkr (915), varav 1 490 mkr avser Sagax, 261 mkr avser Logistea, 231 mkr avser KlaraBo och 197 mkr avser BEWI.

Resultat

Direktägda fastigheter

Fastighetsrörelsen har levererat enligt förväntan. Driftöverskottet uppgick till 218 mkr (202). Rörelseresultatet uppgick till 142 mkr (136).

Entreprenad och projektutveckling

Rörelseresultatet inom entreprenad och projektutveckling ökade till 233 mkr (197). Västbyggs förvärv av Rekab Entreprenad AB genomfördes den 28 oktober efter att affären godkänts av Konkursverket den 7 oktober. Tre större egenutvecklade bostadsrättsprojekt avslutades och resultatavräknades under året efter att vardera haft en produktionstid på nästan två år.

Koncernen

Resultatet efter skatt uppgick till 6 278 mkr (1 764).

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

	2021 3 mån okt-dec	2020 3 mån okt-dec	2021 12 mån jan-dec	2020 12 mån jan-dec
Belopp i mkr				
Hysesintäkter	101	86	377	334
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag	1 231	927	3 949	3 582
Fastighetskostnader	-48	-37	-159	-132
Kostnader produktion entreprenad	-1 128	-758	-3 430	-3 118
Bruttoresultat	155	218	737	666
Central administration	-115	-123	-361	-333
Rörelseresultat	39	94	375	333
Utdelningar	23	24	102	313
Ränteutgifter och övriga finansiella intäkter	24	45	105	103
Realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper	-63	-11	-37	-240
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader	-67	-90	-458	-355
Tomträttsavgälder	-3	-	-11	-
Resultat efter finansiella poster	-46	63	76	154
Resultatandelar i intresseföretag	1 481	349	4 060	204
Värdeförändring fastigheter	106	395	439	755
Värdeförändring finansiella instrument	7	5	23	9
Värdeförändring finansiella tillgångar	594	546	2 139	915
Resultat före skatt	2 141	1 357	6 736	2 036
Skatt	-251	-173	-458	-272
PERIODENS RESULTAT	1 890	1 184	6 278	1 764
<i>Resultat hänförligt till</i>				
Moderbolagets aktieägare	1 869	1 155	6 166	1 712
Innehav utan bestämmande inflytande	21	29	111	52
	1 890	1 184	6 278	1 764
Övrigt totalresultat				
<i>Poster som har eller kan omföras till resultaträkningen</i>				
Omräkningsdifferenser mm hänförliga till intressebolag	57	-	154	-
	1 946	-	6 432	-
<i>Övrigt totalresultat hänförligt till</i>				
Moderbolagets aktieägare	1 926	-	6 321	-
Innehav utan bestämmande inflytande	21	-	111	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	1 946	-	6 432	-
Resultat per aktie, kr	18 898	11 843	62 777	17 644
Antal aktier periodens slut	100 000	100 000	100 000	100 000

KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndet uppgick per 31 december 2021 till 68 direktägda fastigheter med ett marknadsvärde om 7 190 mkr. Under perioden har fastigheter till ett värde av 700 mkr förvärvats och investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 241 mkr. Under perioden har fastigheter till ett värde av 475 mkr avyttrats.

Andelar i intresseföretag

Andelar i intresseföretag uppgick till 25 002 mkr (8 085).

	Andel av aktiekapital	Belopp i mkr	
		2021-12-31	2020-12-31
Castellum	17,2	14 227	-
Corem	34,3	9 907	3 987
Footway	25,1	557	570
Devyser	24,4	147	166
RhoVac	20,4	89	100
Link Property Investment	23,2	53	-
Läst Holding	50,0	5	5
Klövern		-	3 246
Joint ventures		11	11
INVI AB	21,0	6	-
		25 002	8 085

Castellum

M2 ökade under året innehavet i Castellum, och bolaget redovisas som intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden från 1 januari 2021. I samband med omklassificeringen uppstod inga värdeförändringar från finansiell placering (IFRS 9) till intresseföretag (IAS 28) eftersom värdering redan skett till verkligt värde. Under det fjärde kvartalet deltog M2 även i Castellums erbjudande till Kungsledens aktieägare.

Under 2021 har M2 nettoköpt 15 224 046 st aktier i Castellum, varav 765 829 st aktier genom Kungsledenaffären. Vid årets utgång uppgår M2s ägarandel i Castellum till 17,2%.

Corem och Klövern

Den 15 januari 2021 meddelade Konkursverket att det budpliktsbud som M2 lämnade till Corems aktieägare den 15 december 2020 kunde genomföras utan vidare åtgärder. Det slutliga utfallet av budpliktsbudet var att aktieägare till 785 119 stamaktier av serie A, 1 557 123 stamaktier av serie B samt 692 183 preferensaktier i Corem accepterade erbjudandet. M2:s aktieinnehav i Corem uppgick därmed, per 2 mars 2021, till cirka 47,2% av det totala kapitalet i Corem och cirka 49,1% av det totala antalet röster i Corem.

Corem lämnade den 29 mars 2021 ett offentligt uppköpserbjudande till innehavare av aktier i Klövern AB i syfte att bolagen ska gå samman. Acceptperioder för erbjudandet löpte mellan 24 juni och 18 augusti, varefter Corem innehade 98,5% av kapitalet och 97,7% av rösterna i Klövern. Sista dag för handel i Klöverns aktier på Nasdaq Stockholm var den 20 juli. Tvångsinlösen av resterande aktier har påkallats och inlösenprocessen pågår.

M2 har, genom deltagande i erbjudandet, erhållit 0,88 stamaktier A respektive B i Corem för varje Klövern stamaktie A och B, och för varje Klövern preferensaktie har M2 erhållit 1,12 stamaktie D i Corem. Per 31 december uppgår M2s ägarandel i Corem till 34,3% av kapitalet och 36,0% av röster.

M2 Gruppen
Älvsjö, Stockholm



Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andra långfristiga värdepapper uppgick till 6 960 mkr (13 169). De största innehaven består av Sagax (4 203 mkr), BEWI (629 mkr), KlaraBo (564 mkr), Logistea (265 mkr), Modelio Equity (167 mkr), MEDS (123 mkr), Venum Fastigheter (120 mkr), Alcur (112 mkr), Northmill (100 mkr), Cake O Emissions (90 mkr), CNI Invest (90 mkr), SBB (54 mkr), Bactiguard (50 mkr) och Klarna (50 mkr).

Räntebärande lång- och kortfristiga skulder

Räntebärande skulder uppgick till 17 290 mkr (10 745).

Räntebärande skulder	Långfristiga	Kortfristiga	Totalt
Fastighetslån	2 473	15	2 488
Obligationslån	3 021	1 956	4 977
Depåkrediter	-	4 951	4 951
Lån med värdepapper som säkerhet	3 198	380	3 578
Lån inom entreprenad och projektutveckling	664	388	1 051
Övriga räntebärande skulder	227	18	245
Summa	9 582	7 708	17 290

Obligationslån

I januari 2021 emitterades icke-säkerställda obligationer om totalt 200 mkr, inom ett rambelopp om 2 000 mkr och en rörlig ränta om Stibor 3m + 395 räntepunkter med slutligt förfall den 25 januari 2024.

I april emitterades ytterligare 325 mkr, inom ramen för det befintliga obligationslånet med slutligt förfall den 25 januari 2024, ett rambelopp om 2 000 mkr och en rörlig ränta om Stibor 3m + 395 räntepunkter.

I början av september emitterade M2 475 mkr under sitt existerande obligationslån med förfall den 25 januari 2024.

Den 15 september emitterade M2 icke-säkerställda obligationer om 400 mkr, inom ett rambelopp om 2 000 mkr och en rörlig ränta om Stibor 3m + 390 räntepunkter med ett slutligt förfall den 15 januari 2025.

Den 29 oktober emitterade M2 500 mkr seniora icke-säkerställda obligationer inom ramen för Bolagets utestående obligationer med förfall den 15 januari 2025.

Per 31 december 2021 uppgår icke-säkerställda obligationslån till totalt 4 977 mkr (varav 723 mkr är återköpta). Obligationslånen är noterade på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista.

Obligationslånets samtliga villkor är uppfyllda per 31 december 2021. För ytterligare information om obligationslånens villkor se: <https://m2assetmanagement.se/investorrelations/prospekt.html>

Depåkrediter

Viss del av finansieringen består av depåkrediter hos ett fåtal större kreditinstitut. Skulden räknas som kortfristig.

Lån med värdepapper som säkerhet

Under 2021 ingick M2 Asset Management ett långfristigt låneavtal om ca 3 000 mkr där Castellumaktier är pant för krediten.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hantering av risker och osäkerhetsfaktorer är ett ständigt pågående arbete inom koncernen och arbete läggs kontinuerligt ned på att minska sårbarheten. Koncernen är primärt utsatt för marknadsrisker i form av värdeförändringar på tillgångar och i efterfrågan på bolagets bostäder och lokaler samt olika finansiella risker som likviditets- och finansieringsrisk, ränterisker och kreditrisker.

Koncernens tillgångar värderade till verkligt värde uppgår per 31 december till 15 910 mkr. Väsentliga risker inom entreprenadverksamheten utgörs av risker kopplade till kalkyler, antaganden, priser och kalkylunderlag samt legala risker och risker inom projektutveckling.

En mer omfattande riskanalys finns i företagets årsredovisning för 2020.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2021 31 dec	2020 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Goodwill	428	229
Övriga immateriella anläggningstillgångar	36	8
Förvaltningsfastigheter	7 190	6 447
Nyttjanderättstillgångar, tomträtter och arrenden	327	-
Nyttjanderättstillgångar	40	37
Andelar i intresseföretag	25 002	8 085
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6 960	13 169
Derivat	92	-
Andra långfristiga tillgångar	1 322	1 313
Summa anläggningstillgångar	41 395	29 288
Omsättningstillgångar		
Upparbetat ej fakturerat	355	190
Egenutvecklade bostadsrätter under produktion	879	740
Kundfordringar	456	514
Skattefordran	96	72
Övriga kortfristiga fordringar	988	548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	339	203
Kortfristiga placeringar	1 668	500
Likvida medel	1 357	2 087
Summa omsättningstillgångar	6 139	4 854
SUMMA TILLGÅNGAR	47 535	34 141

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2021 31 dec	2020 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	-	-
Aktiekapital	10	10
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	25 575	19 445
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	25 585	19 455
Innehav utan bestämmande inflytande	613	526
Summa eget kapital	26 198	19 981
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	1 770	1 529
Övriga avsättningar	72	63
Räntebärande långfristiga skulder	9 582	6 251
Derivat	29	51
Leasingskuld, tomträtter och arrenden	327	-
Övriga långfristiga skulder	10	3
Summa långfristiga skulder	11 790	7 898
Kortfristiga skulder		
Räntebärande kortfristiga skulder	7 708	4 494
Leverantörsskulder	518	270
Skatteskulder	315	79
Övriga kortfristiga skulder	705	1 217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	302	203
Summa kortfristiga skulder	9 547	6 262
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	47 535	34 141

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Eget kapital hänförligt till moder- företagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2020	10	17 283	17 293	79	17 372
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	-	-	-	8	8
Årets resultat	-	1 712	1 712	52	1 764
Utgående eget kapital 31 december 2020	10	19 445	19 455	526	19 981
Ingående eget kapital 1 januari 2021	10	19 445	19 455	526	19 981
Utdelning	-	-50	-50	-43	-93
Övrig justering	-	13	13	18	31
Årets resultat	-	6 166	6 166	111	6 278
Utgående eget kapital 31 december 2021	10	25 575	25 585	613	26 198

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	2021 3 mån okt-dec	2020 3 mån okt-dec	2021 12 mån jan-dec	2020 12 mån jan-dec
Löpande verksamheten				
Rörelseresultat	47	94	375	333
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Av- och nedskrivningar	7	5	24	22
Förändring av avsättningar	4	39	9	42
	59	138	409	397
Erhållen ränta	5	15	29	32
Betald ränta	-111	-84	-464	-332
Betald inkomstskatt	3	-8	18	-22
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-44	61	-8	75
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring av rörelsefordringar	-501	-281	-746	-569
Förändring av rörelseskulder	-97	-29	157	-144
Förändring av kortfristiga placeringar	-98	806	-1 193	427
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-740	557	-1 790	-211
Investeringsverksamheten				
Förvärv av immateriella tillgångar	-2	-1	-4	-3
Förvärv av fastigheter	0	40	-648	-48
Investeringar i fastigheter	-21	-79	-242	-137
Försäljning av fastigheter	0	1	134	1
Förvärv av maskiner och inventarier	-13	-4	-23	-4
Förvärv av dotterföretag	-129	-	-129	-
Erhållen utdelning	47	52	656	471
Förvärv av intresseföretag	9	-678	-4 694	-683
Försäljning av intresseföretag	257	-	257	-
Förvärv av finansiella tillgångar	-943	-855	-2 550	-3 058
Försäljning av finansiella tillgångar	241	612	1 799	3 143
Förändring av långfristiga fordringar	0	-263	-9	-255
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-553	-1 175	-5 452	-573
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	901	-	901
Transaktionskostnader nyemission	-	-37	-	-37
Utbetald utdelning	0	-	-43	-11
Upptagna räntebärande skulder	1 157	1 306	6 696	3 565
Amortering av räntebärande skulder	4	-678	-151	-2 340
Förändring av övriga långfristiga skulder	0	-	7	35
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 162	1 492	6 510	2 113
Periodens kassaflöde	-131	874	-732	1 329
Likvida medel vid periodens början	1 489	1 211	2 087	764
Kursdifferens i likvida medel	0	-2	2	-7
Likvida medel vid periodens slut	1 358	2 083	1 357	2 086

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	2021 3 mån okt-dec	2020 3 mån okt-dec	2021 12 mån jan-dec	2020 12 mån jan-dec
Belopp i mkr				
Central administration	-8	-6	-24	-18
Rörelseresultat	-8	-7	-24	-18
Resultat från andelar i koncernföretag	-162	6	1	6
Resultat från andelar i intresseföretag	21	1	113	56
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	-	-	-	-
	-0	-	40	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	78	-50	577	458
Räntekostnader och liknande resultatposter	-229	-153	-770	-381
Resultat efter finansiella poster	-300	-203	-63	121
Bokslutsdispositioner	371	20	371	20
Resultat före skatt	70	-183	307	141
Skatt på årets resultat	-82	-	-82	-
PERIODENS RESULTAT	-12	-183	225	141

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2021 31 dec	2020 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	3	9
Pågående fastighetsarbeten	10	10
Summa materiella anläggningstillgångar	13	19
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	789	641
Fordringar hos koncernföretag	1 107	954
Andelar i intresseföretag	12 403	727
Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 832	8 038
Andra långfristiga fordringar	1 000	992
Summa finansiella anläggningstillgångar	17 131	11 352
Summa anläggningstillgångar	17 144	11 371
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag	-	-
Skattefordran	-	-0
Övriga fordringar	232	152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	253	122
Summa kortfristiga fordringar	484	274
Övriga kortfristiga placeringar	1 971	347
Summa kortfristiga placeringar	1 971	347
Kassa och bank	56	526
Summa omsättningstillgångar	2 511	1 147
SUMMA TILLGÅNGAR	19 655	12 518

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2021 31 dec	2020 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	10	10
Uppskrivningsfond	41	41
Reservfond	2	2
Summa bundet eget kapital	53	53
Fritt eget kapital	-	-
Balanserat resultat	1 571	1 480
Periodens resultat	225	141
Summa fritt eget kapital	1 796	1 621
Summa eget kapital	1 848	1 673
Obeskattade reserver	152	25
Avsättningar		
Uppskjuten skatteskuld	15	14
Summa avsättningar	15	14
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	4 170	1 077
Skulder till koncernföretag	644	544
Skulder till intresseföretag	2	2
Övriga långfristiga skulder	4 533	3 384
Summa långfristiga skulder	9 350	5 007
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	3 811	3 293
Leverantörsskulder	2	1
Skulder till koncernföretag	3 458	2 071
Skatteskulder	63	7
Övriga kortfristiga skulder	926	405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	20
Summa kortfristiga skulder	8 290	5 798
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 655	12 518

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Reservfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2020	10	41	2	1 497	1 550
Utdelning	-	-	-	-18	-18
Årets resultat	-	-	-	141	141
Utgående eget kapital 31 december 2020	10	41	2	1 621	1 673
Ingående eget kapital 1 januari 2021	10	41	2	1 621	1 673
Utdelning	-	-	-	-50	-50
Årets resultat	-	-	-	225	225
Utgående eget kapital 31 december 2021	10	41	2	1 796	1 848

CORONAPANDEMINS INVERKAN

Den ekonomiska återhämtningen i Sverige, stöttad av vaccinationer, ekonomiska stimulanser och tillbakadragande av restriktioner har överraskat positivt. Fastighetsrörelsen har under pandemin inte sett någon vikande trend på en övergripande nivå inom uthyrning och inte heller entreprenadrörelsen har drabbats av någon övergripande negativ effekt. Restriktionerna med anledning av covid-19 är upphävda sedan 9 februari 2022.

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 2020. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Nyttjanderättstillgångar

Från den 31/12 räknar bolaget in tomträtter i den redovisade nyttjanderättstillgången enligt IFRS16. Detta medför tillägg av nyttjanderätt på tillgångssidan och leasingsskuld på skuldsidan i balansräkningen. Avgälden i resultaträkningen flyttas från fastighetskostnader till finansnettot. Antagen avgäldsrenta är i enlighet med Stockholms Stads nuvarande 3,25%. Definitionen av räntetäckningsgrad lämnas opåverkad då denna ingår i många bankavtal.

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.

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 AB:s (publ) enda ägare är Rutger Arnhult som tillika fram till 25 mars 2021 var styrelseledamot i Corem som M2 har betydande aktieinnehav i. Corem ingår i gruppen av närstående företag men är inte koncernföretag sammanhängande med M2.

Koncernen har under året tillhandahållit entreprenadtjänster till Corem och Klöver (dotterbolag till Corem sedan 15 juni 2021) och har under året förhyrt lokaler från Klöver. M2 har under året även investerat 5,6 mkr i INIVI AB som M2s styrelseledamot Johan Sjö är delägare i. Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

NOT 4: SEGMENTSREDOVISNING

Koncernens verksamhet är indelad i fyra områden:

- Direktägda fastigheter
- Entreprenad och projektutveckling
- Strategiska fastighetsinvesteringar
- Övriga investeringar

Endast två av dessa verksamheter ses som formella segment vilka följs upp på nivån rörelseresultat och som redovisas nedan.

Segmentsrapporteringen upprättas för koncernens rörelsesegment och är baserad på högste verkställande beslutsfattarens uppföljning av verksamheten. Segmenten redovisas enligt IFRS.

Koncernens interna rapporteringssystem är uppbyggt utifrån uppföljning av de resultat, kassaflöden och avkastning som koncernens verksamhet genererar. Denna uppföljning genererar högste verkställande beslutsfattarens beslut om bästa möjliga resursfördelning.

	2021 3 mån okt-dec	2020 3 mån okt-dec	2021 12 mån jan-dec	2020 12 mån jan-dec
Koncernen				
Intäkter				
Direktägda fastigheter	101	86	377	334
Entreprenad och projektutveckling	1 231	927	3 949	3 582
Summa	1 332	1 013	4 326	3 916
Rörelseresultat				
Direktägda fastigheter	37	29	142	136
Entreprenad och projektutveckling	10	65	233	197
Summa	47	94	375	333

Koncernens övriga verksamheter följs inte upp på denna nivå.

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

	2021 31 dec	2020 31 dec
Belopp i mkr		
Tillgångar		
Direktägda fastigheter	7 190	6 447
Entreprenad och projektutveckling	4 102	3 170
Strategiska fastighetsinvesteringar	28 429	19 851
Övrigt/ofördelat	7 814	4 674
Summa	47 535	34 141

NOT 5: KONCERNENS NYCKELTAL

	2021	2020	2019	2018	2017
	12 mån	12 mån	12 mån	12 mån	12 mån
UTVALDA NYCKELTAL	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Hysesintäkter (mkr)	377	334	180	226	216
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag (mkr)	3 949	3 582	3 838	3 652	2 838
Rörelseresultat (mkr)	375	333	212	282	177
Resultat efter finansiella poster (mkr)	76	154	541	899	408
Resultat före skatt (mkr)	6 736	2 036	4 913	1 975	1 087
Periodens resultat (mkr)	6 278	1 764	4 759	1 983	1 251
Eget kapital (mkr)	26 198	19 981	17 372	6 891	4 968
Justerat eget kapital (mkr)	26 415	20 459	20 237	7 792	5 696
Balansomslutning (mkr)	47 535	34 141	30 073	13 957	11 116
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,8	2,9	3,5	5,6	4,6
Belåningsgrad (%)	negativ	negativ	negativ	negativ	negativ
Belåningsgrad fastigheter (%)	34,6	31,7	34,6	38,6	43,2
Soliditet (%)	55,1	58,5	57,8	49,4	44,7
Justerad soliditet (%)	56,4	60,0	61,6	53,8	50,1
Avkastning på eget kapital (%)	31,1	15,0	152,2	38,7	31,0
Avkastning på totalt kapital (%)	16,5	7,4	23,1	17,9	8,8

DEFINITIONER NYCKELTAL

M2 presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen som inte definieras av IFRS. M2 anser att dessa nyckeltal och mått ger värdefull kompletterande information för att analysera koncernens verksamhet. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella nyckeltal och mått på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara. Nedan presenteras definitionerna av valda nyckeltal och mått och varför de används.

Räntetäckningsgrad (ggr)

Koncernens resultat efter finansiella intäkter och kostnader exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar plus finansiella kostnader och utdelning från andelar i intresseföretag dividerat med finansiella kostnader. Används för att belysa koncernens känslighet för ränteförändringar.

Driftöverskott (mkr)

Hysesintäkter minus fastighetskostnader (exempelvis drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt). Används för att visa fastigheternas ekonomiska avkastningsförmåga uttryckt i kr.

Belåningsgrad (%)

Räntebärande skulder efter avdrag för noterade aktieinnehav samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång. Anges för att belysa koncernens finansiella risk

Belåningsgrad fastigheter (%)

Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång. Anges för att belysa fastigheternas finansiella risk.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutningen. Används för att belysa bolagets finansiella stabilitet.

Justerat eget kapital (mkr)

Eget kapital justerat för bedömda övervärden på koncernens koncernföretag och intresseföretag. Används för att visa eget kapital justerat för bedömda övervärden.

Justerad soliditet (%)

Eget kapital justerat för bedömda övervärden på koncernens koncernföretag och intresseföretag och värdet på derivat inklusive uppskjuten skatt samt uppskjuten skatteskuld överstigande 5 procent av skillnaden mellan skattemässigt värde och verkligt värde på fastigheterna i relation till balansomslutningen. Används för att belysa den finansiella stabiliteten.

Avkastning på eget kapital (%)

Årets förändring av eget kapital i procent av eget kapital vid periodens ingång. Anges för att belysa avkastning på ägarnas kapital.

Avkastning på totalt kapital (%)

Resultat före skatt, exklusive finansiella kostnader, i procent av genomsnittlig balansomslutning under perioden. Anges för att belysa avkastning på totalt kapital.

Styrelsen och verkställande direktören anser att bokslutskommunikén 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 under vecka 17, 2022.

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

Stockholm den 25 februari 2022

M2 Asset Management AB (publ)

Rutger Arnhult
Ordförande

Mia Arnhult
Verkställande direktör

Patrik Tillman
Styrelseledamot

Johan Sjö
Styrelseledamot

KONTAKTPERSONER:

Mia Arnhult, VD, e-post: mia.arnhult@m2gruppen.se

Martin Lindqvist, CFO, e-post: martin.lindqvist@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 25 februari 2021 kl. 08:00.

M2 | asset management

Adress: Bredgränd 4, 111 30 Stockholm

Organisationsnummer: 556559-3349

Tel: 010-706 00 00

www.m2assetmanagement.se