

DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI - 31 MARS 2023

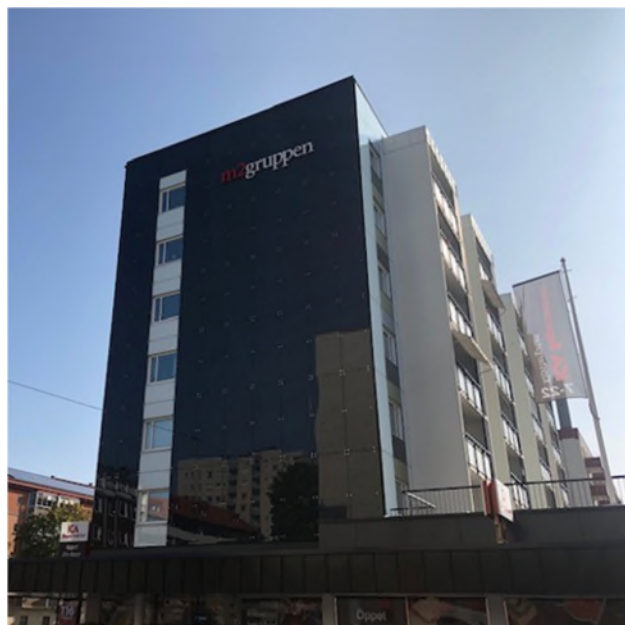
M2 | asset management

Q1



KVARTALET JANUARI - MARS

- Intäkter från direktägda fastigheter uppgick till 106 mkr (101).
- Driftöverskottet från direktägda fastigheter uppgick till 62 mkr (59) under kvartalet.
- Kvartalets rörelseresultat uppgick till 41 mkr (39).
- Resultatandelar i intresseföretag uppgick till -363 mkr (1 304).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -50 mkr (0).
- Värdeförändringar på finansiella tillgångar påverkade resultatet med totalt 44 mkr (-453).
- Kvartalets resultat från kvarvarande verksamhet uppgick till -27 mkr (1 173).



	2023	2022	2022	2021	2020
	3 mån	3 mån	12 mån	12 mån	12 mån
UTVALDA NYCKELTAL	jan-mar	jan-mar	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Hyresintäkter (mkr)	106	101	381	377	334
Rörelseresultat (mkr)	41	39	163	141	333
Resultat efter finansiella poster (mkr)	5	205	642	-542	154
Periodens resultat från kvarvarande verksamhet (mkr)	-27	1 173	-11 293	5 650	1 301
Eget kapital (mkr)	14 028	26 989	14 053	25 811	19 981
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,2	1,8	2,2	2,7	2,9
Räntetäckningsgrad, justerad (ggr)	2,2	2,2	2,2	2,8	2,9
Belåningsgrad fastigheter (%)	38,5	34,3	38,3	35,1	31,7
Soliditet (%)	59,0	54,2	51,6	54,3	58,5
Avkastning på eget kapital (%)	-0,2	35,1	-45,6	29,2	15,0

För definitioner av nyckeltal, se sida 30.

Omarbetning har gjorts av redovisade värden och nyckeltal avseende år 2021 och 2022. För ytterligare information se Not 5.

Wästbygg redovisas från Q4 2022 som ett intressebolag. För ytterligare information se Not 6.

VÄSENTLIGA HÄNDELSETER UNDER KVARTALET

- Den 16e januari 2023 utsågs Jakob Mörndal till ordinarie VD för M2. Jakob Mörndal har en gedigen erfarenhet från såväl fastighetsbranschen som investerarmarknaden och har under många år arbetat nära koncernens ordförande.
- Den 30e mars 2023 återbetalade M2 Asset Management AB ett värdepapperslån om cirka 3 mdkr avseende aktier i Castellum AB (publ). Värdepapperslånet löpte med en förutbetalad ränta och med en tillhörande derivatexponering, vilket säkerställde att värdet på de lånade aktierna och derivatet korresponderade med värdet på värdepapperslånet. Efter transaktionen uppgår M2:s ägande till ca 1 procent av kapital och röster i Castellum och betraktas i sin helhet som en finansiell placering.

ÖVRIGA HÄNDELSETER UNDER KVARTALET

- Under kvartalet har obligationer återköpts för knappt 440 mkr, varav 126 mkr med förfall 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSETER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

ÖVRIGA HÄNDELSETER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Efter periodens slut har M2 återköpt obligationer för ytterligare drygt 152 mkr, varav 137 mkr för det obligationslån som förfaller 2023. Det betyder att i juli förfaller en obligation med drygt 380 mkr i utestående volym (ursprungligen 1 100) efter genomförda återköp och i januari 2024 förfaller en obligation med ca 640 mkr i utestående volym (ursprungligen 1 000) efter genomförda återköp. Båda dessa kommer att lösas i sin helhet.

DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT

M2 Asset Management AB (publ) (M2) bildades 1998. M2s affärsidé är att skapa tillväxt och värdeökning genom långsiktiga investeringar. Verksamheten i M2 består av direktägda fastigheter, strategiska fastighetsinvesteringar, entreprenad och projektutveckling samt övriga investeringar, vilket består av olika investeringar både i och utanför fastighetssektorn enligt beskrivning nedan.



Direktägda fastigheter

M2 har ett direktägt fastighetsinnehav under varumärket M2 Gruppen. M2 Gruppens fastighetsbestånd består huvudsakligen av handels- och kontorsfastigheter samt bostäder. M2 Gruppen verkar framför allt i Stockholm, Jönköping, Växjö och Gävle.

Strategiska fastighetsinvesteringar

M2s investeringar i fastigheter består, förutom av dess direktägda fastigheter, också av ägande i noterade fastighetsbolag. Av dessa betraktar vi Corem Property Group AB (publ) ("Corem") som en investering av mer strategisk karaktär.

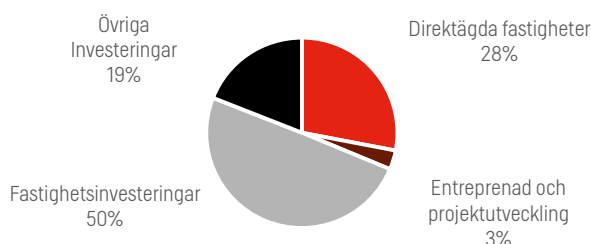
Entreprenad och projektutveckling

Intressebolaget Wästbygg Gruppen AB (publ) bedriver entreprenad- och projektutvecklingsverksamhet inom segmenten bostäder, kommersiella fastigheter samt logistik och industri.

Övriga investeringar

M2 har en portfölj av noterade och onoterade värdepapper, huvudsakligen svenska bolag, främst inom fastigheter men även inom hälsovård, teknologi och konsumenttjänster. I vissa fall är vi engagerade i styrelsen och/eller valberedningen i dessa bolag eller på annat sätt aktiva ägare, bland annat i Footway och Devyser.

TILLGÅNGAR PER SEGMENT



VD-ORD



Stora rörelser i aktieportföljen, men M2 seglar lugnare framöver

Årets första kvartal bjöd på en del utmaningar. Ett högt inflationstryck bidrog till fortsatt höjda räntor, vilket sätter ytterligare press på fastighetsbolag och fastighetsvärden. En osäkerhet på finansmarknaden, sprungen ur en tveksamhet kring hur det är ställt i det amerikanska regionala banksystemet, påverkade också. Bland annat steg VIX-index som anger aktiemarknadens förväntan på volatilitet, dvs ett mått på allmän börsoro, till höga nivåer under mitten av mars månad, med allmänt lägre aktiekurser för många bolag. En viss återhämtning skedde sedan mot slutet av mars.

De senaste veckorna har fastighetsaktierna handlats ned igen, mot bakgrund av SBB:s nedgradering av sitt kreditbetyg, och vi ser återigen nivåer kring 7,00 kr per aktie för Corem B. Cirka hälften av M2 Asset Management AB:s noterade aktieportfölj utgörs av Corem-aktier och då det är vårt största innehav följer vi det noggrant.

M2 ser dock betydande potential i Corem-aktien. Sedan Corems kommunicerade sin affär om 5,35 mdkr med Blackstone i december 2022 har bolaget sålt för ytterligare 2,65 mdkr. Totalt har bolaget sålt fastigheter för nära 8 mdkr till nivåer i linje med bokförda värden. Med ett redovisat NAV per stamaktie sista mars om 25,52 kr bör det finnas betydande uppsida i Corem-aktien, inte minst drivet av fortsatta fastighetsförsäljningar. Avyttringarna möjliggör också för Corem att återbetala samtliga obligationer som förfaller under innevarande år, vilket sänker den finansiella risken.

Även M2 fortsätter inom ramen för sin direktägda fastighetsverksamhet M2 Gruppen att förbereda för kommande försäljningar som ett sätt att återbetala skuld. I grund och botten uppvisar fastighetsverksamheten ett stabilt resultat med god uthyrningsgrad, men genom avyttringar av primärt fastigheter belägna i Stockholm möjliggörs återbetalning av bolagets obligationer. Det direktägda beståndet koncentreras framöver i huvudsak till Småland där vi har stärkt vår lokala förvaltning med ett par nya medarbetare under året.

I juli förfaller en obligation med drygt 380 mkr i utestående volym efter redan genomförda återköp och i januari 2024 förfaller en obligation med ca 640 mkr i utestående volym efter redan genomförda återköp. Båda dessa kommer att lösas i sin helhet. Totalt har obligationer för ca 590 mkr återköpts hittills under året. M2 Asset Management utesluter inte att bolaget kommer att vara en emittent på obligationsmarknaden framöver, men detta kommer helt att vara beroende på rådande marknadsförutsättningar.

Trots tuffare tider i byggsektorn är det glädjande att se att det fortsatt råder omfattande verksamhet inom Wästbygg Gruppen, där M2 äger 52,5 procent av kapitalet. Inte minst inom logistikverksamheten som drivs under namnet Logistic Contractor har flera intressanta affärer gjorts under året. Bland annat har man tecknat ett avtal med H2 Green Steel om att uppföra delar av en anläggning för produktion av grönt stål i Boden. Avtalet omfattar en byggnad på 150 000 kvadratmeter och ordervärdet uppgår till cirka 1,7 miljarder kronor. En annan affär som visar på den efterfrågan som finns inom logistiksegmentet är det avtal som tecknades med Verdion gällande byggnationen av en logistikanläggning på 15 000 kvm i Bäckeboområdet i Göteborg till ett ordervärde om cirka 200 mkr.

I arbetet att minska M2:s skuldsättning återbetalades också i slutet av första kvartalet ett värdepapperslån med ett nominellt belopp om ca 3 mdkr avseende aktier i Castellum, något som tidigare redovisats som lån med värdepapper som säkerhet. Återbetalningen av värdepapperslånet innebär att skulderna minskades med ca 3 mdkr samt att M2:s ägarandel av Castellum är mindre än 1 procent av kapital och röster samt att det helt betraktas som en finansiell placering.

En minskad skuldsida i M2 stärker också balansräkningen. Per den sista mars uppgick soliditeten till knappt 59%.

Sammanfattningsvis kan sägas att arbetet med att minska skuld, avyttra tillgångar samt att renodla och effektivisera verksamheten fortsätter. Att många fastighetsbolag också fortsätter med att ta in kapital från sina ägare minskar risken i sektorn, något som är positivt för alla. Det ekonomiska klimatet framöver är fortsatt ovisst, men oavsett om vi möter en ny storm framöver eller inte är ändå känslan att M2 seglar in i denna med betydligt mindre segel uppe än tidigare – lite lugnare och lite tryggare.

Stockholm, 25 maj 2023

Jakob Mörndal
VD

DIREKTÄGDA FASTIGHETER

1 JANUARI - 31 MARS 2023



M2 GRUPPEN

M2s egna fastighetsrörelse drivs under varumärket M2 Gruppen.

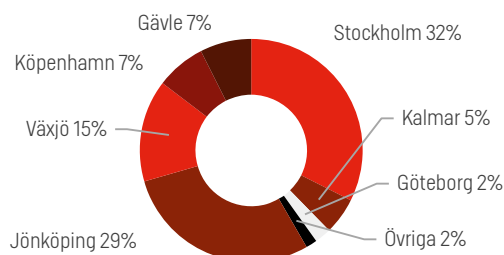
Per 31 mars 2023 består M2s fastighetsbestånd av 65 fastigheter, huvudsakligen bostäder och handels- och kontorsfastigheter, med ett marknadsvärde på knappt 6,6 miljarder kronor. Total uthyrbar yta är 337 816 kvm. M2 Gruppen verkar framför allt i Stockholm, Jönköping, Växjö och Gävle.

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 106 mkr (101) och driftöverskottet uppgick till 62 mkr (59).
- Under kvartalet såldes en mindre fastighet i Jönköping, Budkaveln 17, för 7,5 mkr.
- Dotterbolaget Kamelia har under kvartalet avyttrat fastigheten Näringen 1 för 22,5 mkr.

m2gruppen

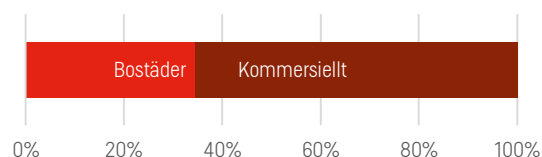
MARKNADSVÄRDE I PROCENT PER ORT

Totalt fastighetsvärde 6 611 mkr

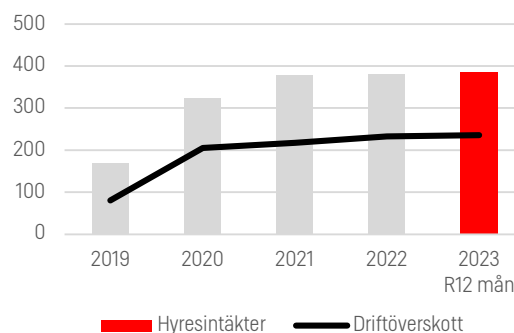


KVADRATMETER PER TYP AV YTA

Total yta 337 816 kvm



HYRESINTÄKTER OCH DRIFTSÖVERSKOTT



STRATEGISKA FASTIGHETSINVESTERINGAR

1 JANUARI - 31 MARS 2023

Inom M2 Asset Management AB betraktar vi Corem som en fastighetsinvestering av mer strategisk och långsiktig karaktär.

COREM

Corem äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter i storstads- och tillväxtregioner, där kontor respektive lager och logistik står för merparten. Beståndet bestod vid periodens utgång av 424 fastigheter, belägna i södra/mellersta Sverige, Köpenhamn samt New York och med ett samlat värde om 75 109 mdkr.

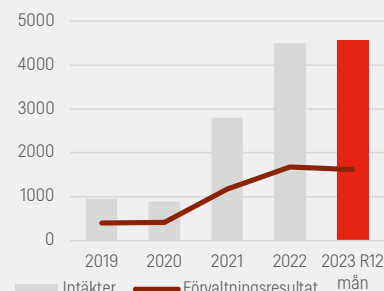
Under 2022 bildade Corem tillsammans med ALM Equity ett bostadsbolag för utveckling och förvaltning av hyresbostäder, vilket drivs under namnet Klövern.

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 1 172 mkr (1 099).
- Driftöverskottet uppgick till 789 mkr (727).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 356 mkr (409).
- Periodens resultat uppgick till -911 mkr (1 736).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 75 109 mkr.
- M2s ägarandel av totalt kapital ca 37 %, vid periodens utgång.
- M2s ägarandel av totalt antal röster ca 39 %, vid periodens utgång.
- Börsvärde ca 12 000 mkr (2023-03-31).

corem



Hyresintäkter och förvaltningsresultat
(R12 mån, mkr)



Corem, Örgelpipan 4, Stockholm



ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING

1 JANUARI - 31 MARS 2023



WÄSTBYGG

Intressebolaget 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.

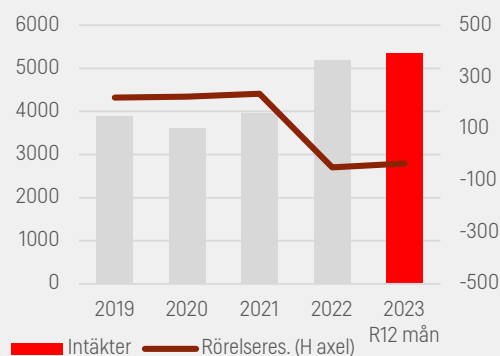
I slutet av 2022 avyttrades en mindre post i Wästbygg, vilket gör att M2 Asset Management redovisar Wästbygg-innehavet som ett intressebolag.

WÄSTBYGG GROUP



- Intäkterna ökade med 15% till 1 207 mkr (1 046).
- Rörelseresultatet uppgick till 5 mkr (-10).
- Periodens resultat uppgick till 1 mkr (0).
- Orderingången uppgick till 328 mkr (1 345).
- Soliditeten uppgick till 35% (40).
- Orderstocken uppgick till 4 764 mkr (6 657).
- M2s ägarandel av kapital 53 %.
- M2s ägarandel av röster 48 %.
- Börsvärde 1 033 mkr (2023-03-31)

Intäkter och rörelseresultat
(R12 mån, mkr)



ÖVRIGA INVESTERINGAR

1 JANUARI - 31 MARS 2023

M2 har, utöver ovan en portfölj av noterade och onoterade värdepapper, huvudsakligen svenska bolag. Investeringarna finns primärt inom fem övergripande branschsegment; Fastigheter, Hälsovård, Konsumenttjänster, Teknologi och utveckling samt Investmentbolag och Fonder. Ett urval av de bolag som finns bland våra investeringar syns nedan.

Bolag där M2 innehar mer än 20 procent av aktierna, eller på annat sätt har väsentligt inflytande, redovisas som intresseföretag. I vissa fall är vi engagerade i styrelsen eller på annat sätt aktiva ägare, bland annat i Venum Fastigheter, Footway och Devyser.

FASTIGHETER

 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.	 CASTELLUM Castellum AB (publ) är ett börsnoterat fastighetsbolag i Sverige med ett fastighetsbestånd som i huvudsak utgörs av lokaler för kontor och lager/logistik. Castellum är ledande inom hållbarhet och är ett av de första stora fastighetsbolagen i Norden vars aktie klassificeras som en grön aktie. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap.
 CATELLA Catella AB (publ) erbjuder kvalificerad rådgivning och förvaltning inom ett antal tillgångsslag. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.	 KLARABO KlaraBo Sverige AB (publ) är ett fastighetsbolag som förvärvar, uppför, äger och förvaltar attraktiva bostäder. Strategin är att i tillväxtregioner förvärva befintliga bostadsfastigheter liksom mark för nyproduktion. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.
 KMC PROPERTIES KMC Properties ASA är ett fastighetsbolag noterat på Oslo Børs, som fokuserar på logistik- och industrifastigheter. KMC har en diversifierad portfölj bestående av 45 fastigheter belägna i Norden och Nederländerna.	 LINK PROP Link Prop Investment AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt via ett dotterbolag äger, förvaltar och hyr ut fastigheten Idédebatten 3 i Linköping. Bolaget är noterat Nasdaq First North Growth Market.
 LOGISTEA Logistea AB (publ) är ett snabbväxande fastighetsbolag med inriktning mot lager- och logistikfastigheter. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.	 OOF GROUP OOF Group AB är en fastighetskoncern nyproducerar bostäder samt kommersiella lokaler för industri-, lager- och logistikverksamhet. De kommersiella lokalerna behålls för egen förvaltning. Bolaget är onoterat.
 SAGAX AB Sagax (publ) är ett fastighetsbolag som fokuserar på kommersiella fastigheter, inom framför allt segmentet lager och lätt industri. Sagax äger även aktier i andra, noterade och onoterade, fastighetsbolag. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap.	 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

HÄLSOVÅRD

DEVYSER Devyser Diagnostics AB (publ) 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.	GUARD THERAPEUTICS Guard Therapeutics International AB (publ) är dedikerade utveckling av framtidens läkemedel för att förhindra oxidativ stress och akuta njurskador, vilket kan hjälpa miljontals människor till en effektiv behandling. Guard Therapeutics är noterat på Nasdaq First North Growth Market.
--	--

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 (publ) 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.
INSTABEE Instabee Group AB bildades 2022 efter en sammanslagning av Instabox och Budbee. Instabee erbjuder fossilfria leveranser från några av de mest populära e-handelsbolagen i Europa. Paketen levereras antingen direkt hem eller till något av bolagets smarta skåp. Med Instabee 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 Northmill Bank AB 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. Bolaget är onoterat.	SERVISTORE Servistore AB är Europas första (2016) helt digitala self storage-aktör. Företaget är grundat 2006 i Linköping och är idag verksam på ett 15-tal orter med ca 25 anläggningar i Sverige. Bolaget är onoterat.



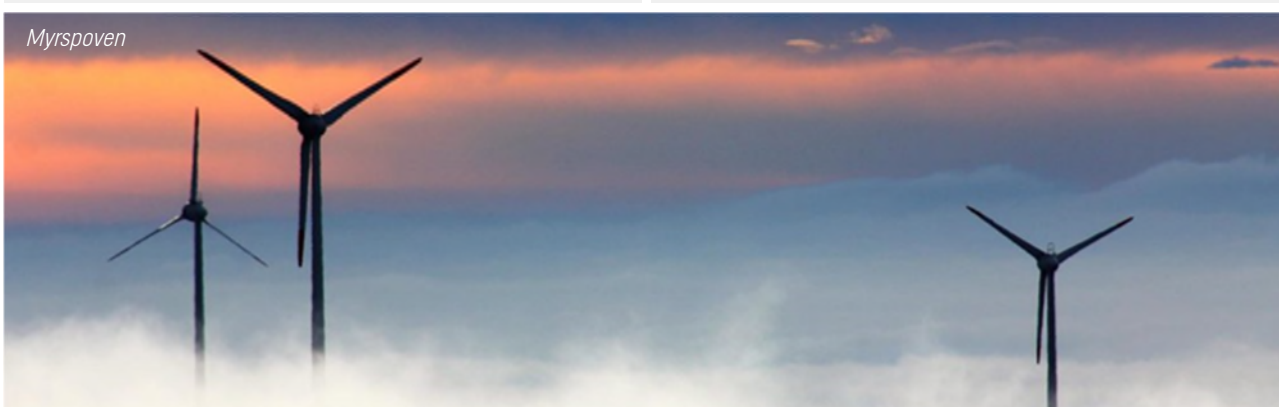
ÖVRIGA INVESTERINGAR, FORTSÄTTNING

TEKNOLOGI OCH UTVECKLING

BEWI BEWI ASA 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 O emission AB är en svensk tillverkare av elektriska motorcyklar med stort hållbarhetsfokus. Produktkatalogen vänder sig till såväl yrkestransporter (lastmile) som till privat användning. Bolaget är onoterat.
CLOUDBACKEND CloudBackend är ett svenskt deep tech-företag inom cloud computing. CloudBackends Database Platform as a Service erbjuder en decentraliserad, policy-driven databas som minskar svarstider genom att lagra data i molnet, i edgen och på enheter distribuerat. CloudBackend bildades 2018. Bolaget är onoterat.	MYRSPOVEN Myrspoven AB skapades 2017 genom en hopslagning av två olika områden: Energi och IT. Bolagets mål är att hjälpa fastighetsvärden att spara energi samt genom att dra nytta av det senaste som hänt i områdena Artificial Intelligence (AI) och Data Science/Analytics. Bolaget är onoterat.

INVESTMENTBOLAG OCH 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 investeringsbolag 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.



KOMMENTARER OM DELÅRSPERIODEN I KORTHET

Resultatposterna nedan, om inget annat anges, avser perioden 1 januari - 31 mars 2023 och jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser, om inget annat anges, ställningen per 31 mars 2023 respektive 31 mars 2022. På grund av avrundningar summerar rapportens tabeller och beräkningar inte alltid exakt.

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Intäkter

Direktägda fastigheter

Koncernens intäkter inom fastighetsverksamheten ökade med 4% till 106 mkr (101) och består främst av hyror för bostäder och lokaler. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 12 procent (6). Under perioden uppgick befarade och konstaterade kundförluster till 0 mkr (1,2).

Uthyrningsgraden per 31 mars 2023 uppgick till 82 procent (82). Exklusive våra tre projektfastigheter uppgår uthyrningsgraden till 94 procent (93).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -37 mkr (166).

Under perioden erhöll M2 utdelningar om 32 mkr (16). De utdelningar som ingår i resultatet är för innehav som inte klassas som dotter- eller intresseföretag.

Ränteintäkter uppgick till 29 mkr (27).

Realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper uppgick till -29 mkr (255). Under perioden är huvudsaklig värdeförändring orealiserad.

Räntekostnader och övriga finansiella kostnader uppgick till -107 mkr (-129) och består huvudsakligen av ränta på obligationslån, fastighetslån och värdepapperslån.

Resultatandelar i intresseföretag

Resultatandelar i intresseföretag uppgick till -363 mkr (1 304).

Merparten av resultatandelarna 2023 är hänförligt till innehavet i Corem.

Värdeförändringar

Fastigheter

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -50 mkr (0). Periodens värdeförändringar fördelas mellan -6,2 mkr realiserad värdeförändring och resterande del orealiserad värdeförändring.

Finansiella tillgångar

Värdeförändringar på finansiella tillgångar uppgick till 44 mkr (-453).

Resultat

Driftöverskottet uppgick till 62 mkr (59). Rörelseresultatet uppgick till 41 mkr (39). Den direktägda fastighetsverksamheten har haft en stabil utveckling under perioden.

Periodens resultat från kvarvarande verksamhet uppgick till -27 mkr (1 173).

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

	2023	2022	2022	Rullande
	3 mån	3 mån	12 mån	12 mån
Belopp i mkr	jan-mar	jan-mar	jan-dec	apr-mar
Hysesintäkter	106	101	381	385
Övriga intäkter	0	-	9	9
Intäkter	106	101	389	394
Fastighetskostnader	-44	-42	-148	-149
Bruttoresultat	62	59	242	245
Central administration	-21	-20	-79	-79
Rörelseresultat	41	39	163	165
Utdelningar	32	16	108	124
Ränteutgifter och övriga finansiella intäkter	29	27	99	100
Realiserade värdeförändringar återköpta obligationslån	41	-	61	101
Realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper	-29	255	811	526
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader	-107	-129	-589	-566
Räntekostnader leasingsskuld	-3	-3	-11	-11
Resultat efter finansiella poster	5	205	642	441
Resultatandelar i intresseföretag	-363	1 304	-9 864	-11 531
Värdeförändring fastigheter	-50	-0	-656	-705
Värdeförändring derivat	-0	15	33	18
Värdeförändring finansiella tillgångar	44	-453	-2 059	-1 562
Resultat före skatt	-364	1 071	-11 904	-13 339
Skatt	337	101	611	847
PERIODENS RESULTAT FRÅN KVARVARANDE VERKSAMHET	-27	1 173	-11 293	-12 492
Resultat från avvecklad verksamhet	-	-	-154	-154
PERIODENS RESULTAT FRÅN KVARVARANDE OCH AVVECKLAD VERKSAMHET	-27	1 173	-11 447	-12 646
<i>Resultat hänförligt till</i>				
Moderbolagets aktieägare	-27	1 062	-11 436	-12 524
Innehav utan bestämmande inflytande	-0	111	-11	-122
	-27	1 173	-11 447	-12 647
Övrigt totalresultat				
<i>Poster som har eller kan omföras till resultaträkningen</i>				
Omräkning av utländska verksamheter	1	-	8	9
Omräkningsdifferenser mm hänförliga till intressebolag	1	44	346	302
	-25	1 217	-11 093	-12 335
<i>Totalresultat hänförligt till</i>				
Moderbolagets aktieägare	-25	1 106	-11 082	-12 213
Innehav utan bestämmande inflytande	-0	111	-11	-122
PERIODENS TOTALRESULTAT	-25	1 217	-11 093	-12 335
Resultat per aktie, kr	-273	11 729	-114 466	-126 468
Antal aktier periodens slut	100 000	100 000	100 000	100 000

Omarbetning har gjorts av redovisade värden och nyckeltal avseende år 2021 och 2022. För ytterligare information se Not 5.

Wästbygg redovisas från Q4 2022 som ett intressebolag. M2s resultatandel redovisas under Resultatandelar i intresseföretag. Under rubriken Resultat från avvecklad verksamhet redovisas, för samtliga jämförelseperioder 2022, Wästbyggs konsoliderade nettoresultat då bolaget konsoliderades som dotterföretag. För ytterligare information se Not 6.

KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndet uppgick per 31 mars 2023 till 65 direktägda fastigheter med ett marknadsvärde om 6 611 mkr. Investeringar i befintliga fastigheter under perioden uppgick till 20 mkr (75).

Under perioden har Fastigheten Näringen 1 i Linköping, bestående av mark, avyttrats inom dotterbolaget Kamelia, samt även fastigheten Budkaveln hemmahörandes i Jönköping.

Vidare har det skett avyttringar för verksamheten i Köpenhamn. Köpenhamnsfastigheten består av ägarlägenheter som vid hyresgästens avflyttning avyttras.

Andelar i intresseföretag

Andelar i intresseföretag uppgick till 9 581 mkr (26 616).

Minskningen beror främst på att innehavet i Castellum väsentligt minskat och från Q4 2022 inte längre klassificeras som ett intressebolag.

Castellum

Under perioden har koncernen återbetalat ett värdepapperslån och i samband med det avyttrades 13,5 miljoner aktier. Kvarvarande aktier i Castellum uppgår till ca 1 procent av kapital och röster.

Corem

Under det fjärde kvartalet ökade M2 sitt innehav i Corem genom förvärv av 50 997 stamaktier av serie A samt 1 755 000 stamaktier av serie B. Vid periodens utgång uppgår M2s ägarandel i Corem till 37% av totalt kapital och 39% av totalt antal röster.

Nedskrivningsprövning intressebolag

För det första kvartalet har nyttjandevärden beräknats och inget nedskrivningsbehov bedömts föreligga.

	2023-03-31		2022-03-31	
	Andel av aktiekapital	Redovisat värde,mkr	Andel av aktiekapital	Redovisat värde,mkr
Corem	37,1	8 142	34,0	10 681
Wästbygg	52,5	773	-	-
OOF Group	34,8	193	25,0	200
Footway	29,4	144	25,1	556
Devyser	24,3	138	24,4	147
Servistore	35,0	24	-	-
Vernum Fastigheter	35,0	114	-	-
Link Property	23,2	47	23,2	52
INIVI AB	21,0	6	21,0	6
CHOSA Oncology	-	-	20,4	89
Castellum	-	-	17,9	14 878
Joint ventures	-	-	-	2
Läst Holding	-	-	50,0	5
		9 581		26 616

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andra långfristiga värdepapper uppgick till 3 724 mkr (6 579). Några av de största innehaven består av BEWI (376 mkr), Aros Bostadsutveckling (333 mkr), Sagax (303 mkr), Swedbank (293), Instabee (190 mkr) samt Nordea (158 mkr).

Räntebärande lång- och kortfristiga skulder

Räntebärande skulder uppgick till 8 144 mkr (18 543).

Räntebärande skulder	Lång- fristiga	Kort- fristiga	Totalt
Fastighetslån	1 172	1 359	2 531
Obligationslån	1 812	1 158	2 970
Depåkrediter		2 224	2 224
Lån med värdepapper som säkerhet		163	163
Övriga räntebärande skulder	240	16	256
Summa	3 224	4 920	8 144

Fastighetslån

Fastighetslån uppgår till drygt 2 531 mkr, varav 1 359 mkr förfaller under 2023. För närvarande förs diskussioner med berörda banker om förlängning.

Obligationslån

Per balansdagen uppgick icke-säkerställda obligationslån till netto 2 970 mkr (Totalt utställt 4 300 mkr varav 1 330 mkr återköpta).

Under kvartalet har obligationer återköpts för knappt 440 mkr, varav 126 mkr med förfall 2023. Efter periodens slut har M2 återköpt obligationer för ytterligare drygt 152 mkr, varav 137 mkr för det obligationslån som förfaller 2023.

De obligationslån som har kommande förfall i juli 2023 respektive januari 2024 planeras lösas i sin helhet, senast i samband med deras förfall.

Obligationslånen är noterade på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista.

Obligationslånets samtliga villkor är uppfyllda per 31 mars 2023. 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.

Risker och osäkerhetsfaktorer

M2 har en kontinuerlig process för att identifiera de väsentliga risker som kan påverka bolagets finansiella ställning och resultat. Huvudsakliga risker är finansiering, värdeförändring fastigheter, konjunktur och marknadsförutsättningar, ändrade lagar och regelverk, medarbetare, affärsetik samt IT-säkerhet. För mer information om identifierade risker, se M2s Årsredovisning 2022.

Under året har de rådande marknadsförutsättningarna inneburit en ökad risk avseende finansiella risker och då främst avseende refinansiering, ränterisk och likviditetsrisk samt marknadsrisk avseende värdeförändring på tillgångar.

Hantering av risker och osäkerhetsfaktorer är ett ständigt pågående arbete inom koncernen och arbete läggs kontinuerligt ned på att minska sårbarheten och analysera marknaden för att identifiera förändrade förutsättningar.

ÖVERSIKT OBLIGATIONSÅN

Obligation	Räntevillkor	Förfall	Per 2023-03-31			Efter perioden	
			Utestående belopp	Varav återköpt	Total netto	Återköpt	Totalt netto
SE0014557922	STIBOR3M + 4,75	2023-07-10	1 100	-582	518	-137	381
SE0015503420	STIBOR3M + 3,95	2024-01-25	1 000	-360	640	-2	638
SE0016802854	STIBOR3M + 3,90	2025-01-15	2 000	-388	1 612	-13	1 599
SE0017485204	STIBOR3M + 4,15	2026-02-04	200		200	0	200
			4 300	-1 330	2 970	-152	2 818

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	-	428	-
Övriga immateriella anläggningstillgångar	-	35	-
Förvaltningsfastigheter	6 611	7 265	6 675
Nyttjanderättstillgångar, tomträtter och arrenden	347	327	347
Materiella anläggningstillgångar	1	42	1
Andelar i intresseföretag	9 581	26 616	9 942
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3 805	6 579	3 644
Derivat	4	149	4
Andra långfristiga tillgångar	1 604	1 426	1 621
Summa anläggningstillgångar	21 954	42 865	22 234
Omsättningstillgångar			
Upparbetat ej fakturerat	-	439	-
Egenutvecklade bostadsrätter under produktion	-	1 004	-
Kundfordringar	6	419	14
Derivat	-	-	1 212
Skattefordran	-	110	-
Övriga kortfristiga fordringar	402	1 063	432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	436	466	486
Kortfristiga placeringar	489	2 276	2 151
Likvida medel	481	1 114	714
Summa omsättningstillgångar	1 814	6 892	5 008
SUMMA TILLGÅNGAR	23 768	49 757	27 243

Wästbygg redovisas från Q4 2022 som ett intressebolag vilket leder till att deras andel av balansräkningen endast återfinns på raden andelar i intressebolag. För ytterligare information se Not 6.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	10	10	10
Omräkningsreserv	353	-	351
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	13 663	26 356	13 690
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	14 027	26 366	14 051
Innehav utan bestämmande inflytande	1	624	2
Summa eget kapital	14 028	26 989	14 053
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	660	1 652	1 128
Övriga avsättningar	-	68	-
Räntebärande långfristiga skulder	3 224	9 679	4 431
Derivat	-	14	-
Leasingskuld	347	327	347
Övriga långfristiga skulder	10	10	11
Summa långfristiga skulder	4 241	11 750	5 916
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	4 920	8 864	6 363
Leverantörsskulder	28	511	52
Skatteskulder	257	165	132
Övriga kortfristiga skulder	152	1 193	589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	142	285	136
Summa kortfristiga skulder	5 499	11 018	7 273
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	23 768	49 757	27 243

Omarbetning har gjorts av redovisade värden och nyckeltal avseende år 2021 och 2022. För ytterligare information se Not 5.

Wästbygg redovisas från Q4 2022 som ett intressebolag. För ytterligare information se Not 6.

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Omräknings reserver	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Eget kapital hänförligt till moder- företagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2022	10		25 575	25 585	613	26 198
Omräkningsdifferens utbruten ur balanserade vinstmedel		-3	3	-		-
Effekt av omarbetad finansiell rapport			-387	-387	-	-387
Ingående eget kapital 1 januari 2022 (omarbetat)*	10	-3	25 191	25 198	613	25 811
Årets resultat			-11 436	-11 436	-11	-11 447
Omräkningsdifferenser		354		354		354
Summa totalresultat		354	-11 436	-11 082	-11	-11 093
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Återköp egna aktier					-24	-24
Utdelning			-85	-85	-53	-138
Övrig justering			20	20	-20	-
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande				-	-5	-5
Avyttring av innehav utan bestämmande inflytande				-	-499	-499
Utgående eget kapital 31 december 2022	10	351	13 690	14 051	2	14 053
 Ingående eget kapital 1 januari 2023	 10	 351	 13 690	 14 051	 2	 14 053
Årets resultat			-27	-27	-0	-27
Omräkningsdifferens		2		2		2
Övrigt totalresultat	-	2	-27	14 027	1	14 028
Utdelning				-		-
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande				-		-
Avyttring av innehav utan bestämmande inflytande				-		-
Utgående eget kapital 31 mar 2023	10	353	13 664	14 027	1	14 028

* Omarbetning har gjorts av redovisade värden och nyckeltal avseende år 2022. För ytterligare information se Not 5.

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	2023 3 mån jan-mar	2022 3 mån jan-mar	2022 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån apr-mar
Löpande verksamheten				
Resultat före skatt kvarvarande verksamhet	-364	1 071	-11 904	-13 339
Resultat före skatt avvecklad verksamhet	-	-10	-48	-38
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	302	-1 224	11 491	13 017
	-62	-163	-461	-360
Erhållen/betald ränta				
Betald inkomstskatt	-6	3	-153	-162
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-68	-160	-614	-523
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring av rörelsefordringar	42	-280	-1 025	-703
Förändring av rörelseskulder	-557	52	150	-459
Förändring av kortfristiga placeringar	1 728	-473	579	2 780
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 145	-861	-910	1 095
Investeringsverksamheten				
Förvärv av immateriella tillgångar	-	-1	-6	-5
Förvärv av fastigheter	-	-	-	-
Investeringar i fastigheter	-20	-75	-328	-273
Försäljning av fastigheter	41	-	112	153
Förvärv av maskiner och inventarier	-	-8	-23	-15
Rörelseförvärv	-	0	-	-0
Avyttring dotterföretag	-	-	-514	-514
Erhållen utdelning	89	143	685	631
Förvärv av intresseföretag	-44	-536	-1 257	-765
Försäljning av intresseföretag	-	87	4 745	4 658
Förvärv av finansiella tillgångar	-518	-148	-3 418	-3 788
Försäljning av finansiella tillgångar	1 684	5	5 573	7 252
Förändring av långfristiga fordringar	2	-104	-184	-78
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 234	-637	5 385	7 256
Finansieringsverksamheten				
Återköp egna aktier	-	-	-24	-24
Utbetald utdelning	-	-	-138	-138
Förändring räntebärande skulder	-2 612	1 251	-4 961	-8 824
Förändring av övriga långfristiga skulder	-	2	-	-2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 612	1 253	-5 123	-8 988
Periodens kassaflöde	-233	-244	-648	-637
Likvida medel vid periodens början	714	1 357	1 357	1 114
Kursdifferens i likvida medel	-	2	5	3
Likvida medel vid periodens slut	481	1 114	714	481

Wästbygg redovisas från Q4 2022 som ett intresseföretag. Kassaflödet för jämförelsekvartalet har inte ändrats mot tidigare publicerat. För ytterligare information se Not 6.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	2023	2022	2022	Rullande
	3 mån	3 mån	12 mån	12 mån
Belopp i mkr	jan-mar	jan-mar	jan-dec	apr-mar
Intäkter	2	1	2	4
Fastighetskostnader	-0	-0	-1	-1
Bruttoresultat	2	0	1	2
Central administration	-10	-6	-33	-38
Rörelseresultat	-9	-6	-32	-35
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	1 841	1 841
Resultat från andelar i intresseföretag	9	9	544	543
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	135	-	-2 633	-2 498
Ränteintäkter och liknande resultatposter	36	208	119	-52
Räntekostnader och liknande resultatposter	-88	-143	-571	-516
Resultat efter finansiella poster	83	69	-732	-718
Bokslutsdispositioner	-0	-	443	443
Resultat före skatt	83	69	-289	-276
Skatt på årets resultat	2	-	-48	-46
PERIODENS RESULTAT	84	69	-337	-322
RAPPPORT ÖVER TOTALRESULTAT				
Årets resultat	84	69	-337	-322
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT	84	69	-337	-322

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Värdeförändringar

Finansiella tillgångar

Resultat från övriga värdepapper och fordringar uppgick till 135 mkr (0), där huvuddelen avser stängning av derivat.

Räntekostnader

Räntekostnader och liknande resultatposter uppgick till -88 mkr (-143) och består huvudsakligen av ränta på obligationslån, fastighetslån och värdepapperslån. Minskningen beror främst på minskad volym av obligationslån.

Resultat

Periodens resultat uppgick till 84 mkr (69).

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	3	3
Pågående fastighetsarbeten	11	10	10
Summa materiella anläggningstillgångar	15	13	14
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	795	789	795
Fordringar hos koncernföretag	1 129	1 107	1 181
Andelar i intresseföretag	2 862	12 587	2 843
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3 606	2 186	3 405
Andra långfristiga fordringar	1 184	1 104	1 199
Summa finansiella anläggningstillgångar	9 577	17 773	9 423
Summa anläggningstillgångar	9 591	17 786	9 437
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	1	-	1
Fordringar hos koncernföretag	24	4	1 103
Derivat	1	-	1 212
Skattefordran	-	-	-
Övriga fordringar	53	116	79
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	333	381	394
Summa kortfristiga fordringar	413	501	2 789
Övriga kortfristiga placeringar	488	2 389	2 137
Summa kortfristiga placeringar	488	2 389	2 137
Kassa och bank	102	19	356
Summa omsättningstillgångar	1 003	2 909	5 282
SUMMA TILLGÅNGAR	10 594	20 695	14 719

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	10	10	10
Uppskrivningsfond	41	41	41
Reservfond	2	2	2
Summa bundet eget kapital	53	53	53
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 373	1 796	1 711
Periodens resultat	84	69	-338
Summa fritt eget kapital	1 458	1 864	1 373
Summa eget kapital	1 510	1 917	1 426
Obeskattade reserver	121	152	121
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	15	15	16
Skulder till kreditinstitut	2 454	7 639	3 768
Skulder till koncernföretag	633	644	633
Skulder till intresseföretag	2	2	2
Övriga långfristiga skulder	11	-0	11
Summa långfristiga skulder	3 115	8 300	4 430
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3 240	6 172	4 766
Leverantörsskulder	3	3	2
Skulder till koncernföretag	2 079	3 565	3 310
Skatteskulder	83	56	87
Övriga kortfristiga skulder	400	503	536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44	28	42
Summa kortfristiga skulder	5 848	10 326	8 742
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 594	20 695	14 719

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Värdeförändringar

Andelar i intressebolag

Andelar i intresseföretag uppgick till 2 862 mkr (12 587). Minskningen beror främst på att innehavet i Castellum sedan Q4 2022 inte längre klassificeras som ett intressebolag.

Skulder till kreditinstitut

Långfristiga skulder till kreditinstitut uppgår till 2 454 mkr (7 639) och minskningen beror främst på amortering i samband med avyttringen av aktier i Castellum under Q4 2022. Kortfristiga skulder till kreditinstitut uppgår till 3 240 mkr (6 172).

Avvecklingen av Citistrukturen medförde att den kortfristiga tillgången derivat stängdes och vidare utgör huvuddelen av minskade kortfristiga placeringar av motsvarande försäljning av Castellumaktier. På skuldsidan har ett värdepapperslån om ca 3 mdr avvecklats.

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Reservfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2022	10	41	2	1 796	1 848
Årets resultat	-	-	-	-338	-338
Övrigt totalresultat					
Årets totalresultat				-338	-338
<i>Transaktioner med ägare</i>					
Utdelning	-	-	-	-85	-85
Utgående eget kapital 31 december 2022	10	41	2	1 373	1 426
Ingående eget kapital 1 januari 2023	10	41	2	1 373	1 426
Årets resultat				84	84
Övrigt totalresultat					
Årets totalresultat					
<i>Transaktioner med ägare</i>					
Utdelning					-
Utgående eget kapital 31 mar 2023	10	41	2	1 458	1 510

INVERKAN AV RÅDANDE MARKNADS- OCH OMVÄRLDSSITUATION

Rysslands invasion av Ukraina för drygt ett år sedan har skapat ett osäkert geopolitiskt läge.

Till följd av den osäkerhet som råder, i kombination med stigande inflation, präglas kapitalmarknaden för närvarande av kraftigt höjda marginaler på obligationsmarknaden för fastighetsbolag. Fastighetsbranschen är kapitalintensiv bransch vilket gör att ränteläget framåt kommer att vara märkbart inom branschen. Aktiemarknaden var under föregående år volatil och präglades av bred nedgång för bland annat fastighetsrelaterade värdepapper. M2's verksamhet påverkas av det rådande marknadsläget främst i form av sänkta marknadsvärderingar avseende innehav, samt av ökade finansieringskostnader.

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 2022. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Nyttjanderättstillgångar

Från den 31/12 2021 räknar bolaget in tomträtter i den redovisade nyttjanderättstillgången enligt IFRS16. Detta medför tillägg av nyttjanderätt på tillgångssidan och leasingskuld på skuldsidan i balansräkningen. Avgälden i resultaträkningen flyttas från fastighetskostnader till finansnettot. Antagen avgäldsrenta är i enlighet med Stockholms Stads nuvarande 3,25 procent. Definitionen av räntetäckningsgrad lämnas opåverkad.

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 har någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna under det räkenskapsår då de ska tillämpas första gången och därför har inga upplysningar lämnats.

NOT 4: SEGMENTSREDOVISNING

Koncernens verksamhet är indelad i fyra områden:

- Direktägda fastigheter
- Entreprenad och projektutveckling
- Fastighetsinvesteringar
- Övriga investeringar

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

	2023 3 mån jan-mar	2022 3 mån jan-mar	2022 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån apr-mar
Koncernen				
Intäkter				
Direktägda fastigheter	106	101	389	394
Entreprenad och projektutveckling	-	-	-	-
Summa Intäkter	106	101	389	394
Rörelseresultat				
Direktägda fastigheter	41	39	163	165
Entreprenad och projektutveckling	-	-	-	-
Summa Rörelseresultat	41	39	163	165

Koncernens övriga verksamheter följs inte upp på denna nivå.

Ingen kund inom fastighetsverksamheten, segmentet Direktägda fastigheter, svarar för mer än 10 procent av omsättningen, (innevarande eller föregående år).

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. Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

M2s styrelseordförande Rutger Arnhult har valts till styrelseledamot i Corem och tillträder även som VD från och med den 16 juni 2023.

M2s VD Jakob Mörndal har valts till styrelseledamot i Västbygg.

INIVI AB ingår i gruppen av närstående företag, där M2s styrelseledamot Johan Sjö är delägare i bolaget.

Under Q1 2023 har M2 köpt in varor och tjänster från intresseföretaget Västbygg för 1 mkr.

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.

	2023	2022
Belopp i mkr	31 mar	31 mar
Tillgångar		
Direktägda fastigheter	6 611	7 265
Entreprenad och projektutveckling	773	4 405
Fastighetsinvesteringar	11 748	25 708
Övriga Investeringar	4 636	12 379
Summa	23 768	49 757

NOT 5: OMARBETNING AV FINANSIELLA RAPPORTER

Omarbetning har gjorts av redovisade värden och nyckeltal publicerade i finansiella rapporter för år 2021 och 2022, vilka publiceras i kvartalsrapport per 30 september 2022. Omarbetningen avser korrigering av redovisningen till följd av felaktig redovisning av blankningsaffärer, vilket bolaget noterade i samband med upprättandet av kvartalsrapporten för tredje kvartalet 2022.

Påverkan på eget kapital till följd av omarbetning av ingående balans 2021-12-31.

	2022	2022	2021
Ackumulerat	3 mån	3 mån	12 mån
Belopp i mkr	apr-jun	jan-mar	jan-dec
Övriga kortfristiga skulder	334	392	387
Nettoeffekt eget kapital	334	392	387
Effekt på resultaträkningen			
Återläggning skuld aktielån	53	-392	-387
Effekt på periodens resultat	53	-392	-387
Effekt på periodens totalresultat	53	-392	-387

NOT 6: AVECKLAD VERKSAMHET

M2 koncernen avyttrade i slutet av 2022 A respektive B aktier i Wästbygg.

Fram till avyttringsdagen har Wästbygg konsoliderats som ett dotterföretag med samtliga tillgångar och skulder. I och med avyttringen innehar M2 inte längre kontroll över Wästbygg men väl ett betydande inflytande. Från Q4 2022, per avyttringsdagen, konsolideras Wästbygg in som ett intresseföretag.

Ovanstående har inneburit följande för presentationen av M2s resultat och ställning.

- Samtliga poster avseende Wästbygg, som har ingått i M2s resultaträkning, har redovisats netto på en rad under avvecklad verksamhet för år 2022, dvs som periodens resultat efter skatt inklusive realisations- och omvärderingsresultat.
- Balansräkningen per 2022-12-31 innehåller inte de tillgångar och skulder Wästbygg bidrog med utan innehavet har, efter omvärdering, redovisats som andelar i intresseföretag.
- Balansräkningen för kvartalsperioder som föregått 2022-12-31 inklusive år 2021 har inte räknats om.

Nedan framgår de bruttotal avseende Wästbygg som är nettoredovisade i M2s resultaträkning liksom belopp avseende omvärdering av kvarvarande aktier.

Balansräkningarna i noten visar vilka tillgångar avseende Wästbygg som ingår i M2 för jämförelseperioden 2022.

Vidare framgår effekten på kassaflödet av Wästbygg separat under perioderna 2022.

RESULTATRÄKNING	2023	2022	2022
Belopp i mkr	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag	-	1 047	5 053
Övriga intäkter	-	-	9
Fastighetskostnader	-	1	9
Kostnader produktion entreprenad	-	-967	-4 757
Bruttoresultat	-	80	314
Central administration	-	-91	-362
Rörelseresultat	-	-10	-49
Finansiella intäkter	-	6	25
Finansiella kostnader	-	-12	-48
Resultat efter finansiella poster	-	-16	-72
Resultatandel intresseföretag	-	-	-1
Värdeförändring fastigheter	-	-	-
Resultat före skatt	-	-16	-73
Skatt	-	17	56
Resultat från avvecklad verksamhet, netto efter skatt	-	0	-17
Omvärderingsresultat	-	-	-137
Resultat från avvecklad verksamhet	-	0	-154

BALANSRÄKNING	2023	2022	2022
Belopp i mkr	31 mar	jan-mar	31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella tillgångar	-	463	428
Förvaltningsfastigheter	-	75	75
Inventarier	-	41	39
Andelar i intresseföretag	773	2	1
Uppskjuten skattefordran	-	55	97
Egenutvecklade bostadsrätter under produktion	-	922	1 565
Upparbetat ej fakturerat	-	439	248
Kundfordringar	-	407	464
Övriga kortfristiga fordringar	-	1 021	947
Likvida medel	-	881	534
Tillgångar avvecklad verksamhet	773	4 306	4 398

Belopp i mkr	2023 31 mar	2022 jan-mar	2022 31 dec
SKULDER			
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-586	-586
Avsättning garantier	-	-68	-68
Räntebärande långfristiga skulder	-	-1 055	-1 055
Leverantörsskulder	-	-472	-472
Räntebärande kortfristiga skulder	-	-244	-244
Övriga kortfristiga skulder	-	-598	-598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-191	-191
Skulder avvecklad verksamhet	-	-3 213	-3 213
Avyttrade nettotillgångar	-	1 093	1 049

* Estimerad balansräkning per transaktionsdagen.

Belopp i mkr	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
Kassaflödeseffekt avvecklad verksamhet			
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-	-16	-28
Rörelsekapital	-	-222	-841
Investeringsverksamheten	-	-9	-
Finansieringsverksamheten	-	228	501
Årets kassaflöde från avvecklad verksamhet	-	-19	-368

Belopp i mkr	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
Kassaflödeseffekt avvecklad verksamhet			
Erhållen försäljningslikvid aktier (minus försäljningskostnader)	-	-	139
Försäljningslikvid i form av fordran på Köparen	-	-	-119
Likvida medel i de sålda företagen	-	-	-534
Påverkan på koncernens likvida medel	-	-	-514

Belopp i mkr	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
Beräkning koncernvärde andel intresseföretag			
Sålda nettotillgångar	-	-	1 049
Omvärderingsresultat	772	-	-138
Erhållen försäljningslikvid aktier (minus försäljningskostnader)	1	-	-139
Koncernvärde andel intresseföretag	773	-	772

NOT 7: KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	2023 3 mån jan-mar	2022 3 mån jan-mar	2022 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån apr-mar
Justeringar för poster sin inte ingår i kassaflödet				
Av- och nedskrivningar	-	7	31	24
Förändring av avsättningar/Övrigt	-	-4		
Utdelningar	-32	-16	-108	-124
Värdeförändringar	-6	182	1 778	1 590
Resultatandelar i intresseföretag	363	-1 304	9 864	11 530
Övrigt	-22	-90	-74	-6
Summa	303	-1 224	11 491	13 018
Betalda räntor				
Erhållen ränta	2	11	39	30
Betald ränta	-105	-125	-646	-626

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.

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

Stockholm den 25 maj 2023

M2 Asset Management AB (publ)

Rutger Arnhult
Ordförande

Mia Arnhult
Styrelseledamot

Patrik Tillman
Styrelseledamot

Johan Sjö
Styrelseledamot

Jakob Mörndal
VD

KONCERNENS NYCKELTAL

	2023	2022	2022	2021	2020
	3 mån	3 mån	12 mån	12 mån	12 mån
UTVALDA NYCKELTAL	jan-mar	jan-mar	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Hysesintäkter (mkr)	106	101	381	377	334
Rörelseresultat (mkr)	41	39	163	141	333
Resultat efter finansiella poster (mkr)	5	205	642	-542	154
Resultat före skatt (mkr)	-364	1 071	-11 904	6 116	2 036
Periodens resultat från kvarvarande verksamhet (mkr)	-27	1 173	-11 293	5 650	1 301
Eget kapital (mkr)	14 028	26 989	14 053	25 811	19 981
Balansomslutning (mkr)	23 768	49 757	27 243	47 535	34 142
Räntetäckningsgrad (ggr)*	2,2	1,8	2,2	2,7	2,9
Räntetäckningsgrad, justerad (ggr)	2,2	2,2	2,2	2,8	2,9
Belåningsgrad fastigheter (%)	38,5	34,3	38,3	35,1	31,7
Soliditet (%)	59,0	54,2	51,6	54,3	58,5
Avkastning på eget kapital (%)	-0,2	35,1	-45,6	29,2	15,0
Avkastning på totalt kapital (%)	-1,0	2,9	-30,2	16,1	7,4

Omarbetning har gjorts av redovisade värden och nyckeltal avseende år 2021 och 2022. För ytterligare information se Not 5.

Wästbygg redovisas från Q4 2022 som ett intressebolag. För ytterligare information se Not 6. Jämförelsetal för balansräkning 2021 och tidigare är ej omarbetade.

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. Definitionerna återfinns även på M2s webbplats (www.m2assetmanagement.se). För de nyckeltal som inte är direkt identifierbara från de finansiella rapporterna finns en kompletterande beräkningsbilaga på webbplatsen.

Räntetäckningsgrad (ggr)

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

Räntetäckningsgrad, justerad (ggr)

Koncernens resultat efter finansiella intäkter och kostnader med hänsyn tagen till effekt av redovisning av pågående BRF-projekt exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar plus finansiella kostnader och intäkter och utdelning från andelar i intresseföretag dividerat med finansiella kostnader och intäkter. 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 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.

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.

KONTAKTPERSONER:

Jakob Mörndal, VD, e-post: jakob.morndal@m2gruppen.se

Andreas Lindenhierata, CFO, e-post: andreas.lindenhierata@m2gruppen.se

Denna information är sådan som M2 Asset Management AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 25 maj 2023 kl. 08:00.

M2 | asset management

Adress: Bredgränd 4, 111 30 Stockholm

Organisationsnummer: 556559-3349

Tel: 010-706 00 00

www.m2assetmanagement.se