

DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI - 30 JUNI 2023

M2 | asset management

Q2



KVARTALET APRIL - JUNI

- Intäkter från direktägda fastigheter uppgick till 103 mkr (92).
- Driftöverskottet från direktägda fastigheter uppgick till 69 mkr (58).
- Kvartalets rörelseresultat uppgick till 49 mkr (39).
- Resultatandelar i intresseföretag uppgick till -819 mkr (-36).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -566 mkr (19).
- Värdeförändringar på finansiella tillgångar påverkade resultatet med totalt -261 mkr (-1 354).
- Kvartalets resultat från kvarvarande verksamhet uppgick till -1 467 mkr (-811).

DELÅRSPERIODEN JANUARI - JUNI

- Intäkter från direktägda fastigheter uppgick till 209 mkr (193).
- Driftöverskottet från direktägda fastigheter uppgick till 131 mkr (117).
- Periodens rörelseresultat uppgick till 90 mkr (78).
- Resultatandelar i intresseföretag uppgick till -1 182 mkr (1 268).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -616 mkr (19).
- Värdeförändringar på finansiella tillgångar påverkade resultatet med totalt -217 mkr (-1 807).
- Periodens resultat från kvarvarande verksamhet uppgick till -1 494 mkr (357).

	2023	2022	2022	2021	2020
	6 mån	6 mån	12 mån	12 mån	12 mån
UTVALDA NYCKELTAL	jan-jun	jan-jun	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Hyresintäkter (mkr)	209	193	381	377	334
Rörelseresultat (mkr)	90	78	163	141	333
Resultat efter finansiella poster (mkr)	16	563	642	-542	154
Periodens resultat från kvarvarande verksamhet (mkr)	-1 494	357	-11 293	5 650	1 301
Eget kapital (mkr)	12 677	26 351	14 053	25 811	19 981
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,9	2,7	2,2	2,7	2,9
Belåningsgrad fastigheter (%)	45,4	35,0	38,3	35,1	31,7
Soliditet (%)	58,5	54,7	51,6	54,3	58,5
Avkastning på eget kapital (%)	-9,8	2,1	-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 HÄNDELSE R UNDER KVARTALET

- På bolagsstämman beslutades det att ingen utdelning ska utgå. Att samtliga ledamöter, Mia Arnhult, Patrik Tillman, Johan Sjö samt Rutger Arnhult omvaldes intill slutet av nästa årsstämma samt att Rutger Arnhult omvaldes till ordförande. EY omvaldes som revisor med auktoriserad revisor Gabriel Novella som huvudansvarig revisor.

Vidare beslutade stämman att styrelsens arvode ska uppgå till 75 tkr för styrelseordföranden och 60 tkr vardera för övriga ledamöter som inte är anställda i bolaget.

ÖVRIGA HÄNDELSE R UNDER KVARTALET

- Den 22 juni avyttrades fastigheten Färöarna 1 i Kista. Det underliggande fastighetsvärdet för fastigheten uppgick till 315 mkr. Köparen är Fortifikationsverket och fastigheten frånträdde den 30 juni.
- Den 29 juni avyttrades fastigheten Härryda Björöd 1:207 i Landvetter till Cromwell Property Group tillsammans med en kapitalpartner. Fastigheten frånträdde den 30 juni.
- Den 30 juni avyttrade M2 samtliga sina fastigheter i Vårberg till ett nystartat gemensamt fastighetsbolag tillsammans med Svanen Fastigheter. Frånträde sker 29 september.
- Under kvartalet skrevs utestående obligationslån med förfall 10 juli 2023 ned med 926,3 mkr. Detta gjordes av redan återköpta obligationer som fanns i M2s ägo. Resterade belopp återbetalades till obligationsägarna på förfallodag.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

ÖVRIGA HÄNDELSE R EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Utestående obligationslån med förfall 10 juli 2023 har lösts i sin helhet. Kvarvarande belopp uppgick till 173,8 mkr.
- Den 4 juli avyttrades fastigheten Reykjanes 1 i Kista. Köparen är Nordika och fastigheten frånträds den 1 september.
- M2s intressebolag Footway har efter periodens slut ansökt om företagsrekonstruktion. M2 värderar innehavet enligt börskurs per 30 juni.
- M2s intressebolag Wästbygg Group meddelade att resultatet för det andra kvartalet 2023 påverkas negativt av tidigare kommunicerade omstruktureringskostnader och nedskrivningar samt ytterligare reserveringar i ett logistikprojekt på den danska marknaden. Med grund i det förväntade resultatet för kvartalet bedöms Wästbygg inte längre komma att uppfylla det finansiella nyckeltalet räntetäckningsgrad gentemot ett fåtal långgivare av kortfristiga lån med förfall innan årsskiftet 2023 samt enligt villkoren för bolagets seniora icke-säkerställda gröna obligationer.

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

M2:s 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.

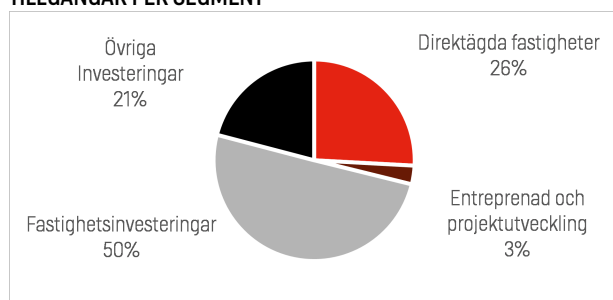
Entreprenad och projektutveckling

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, Devyser och Link Prop Investment.

TILLGÅNGAR PER SEGMENT



VD-ORD



Intensivt transaktionsarbete och återbetalning av obligationer

Årets andra kvartal blev händelserikt och transaktionsintensivt. Innan semesterledigheten vidtog i juli, genomfördes fyra större försäljningar med ett fastighetsvärde om drygt 1 miljard kronor. Efter kvartalets utgång återbetalades också resterande del av en icke-säkerställd obligation om 1,1 miljarder kronor med förfall den 10 juli. De senaste åtta månaderna har M2 Asset Management därmed löst obligationsskuld till ett belopp om drygt 2,7 miljarder kronor. Bolaget kommer att fortsätta på den inslagna vägen åtminstone det närmaste året.

Förutom en lager-/logistikfastighet i Landvetter valde M2 att avyttra huvuddelen av fastighetsbeståndet i Stockholm under kvartalet, vilket innefattade sex bostadsfastigheter i Vårberg samt två olika projektfastigheter med inriktning mot kontor i Kista. Denna förändring medförde också en omorganisation där den direktanställda personalen i Stockholm avvecklades. Avyttringarna gjordes från det direktägda fastighetsbeståndet som drivs under namnet M2 Gruppen, där M2 vid utgången av första kvartalet ägde fastigheter till ett bokfört värde av 6,6 mdkr.

Transaktionsmarknaden har varit utmanande, med förhållandevis få köpare med torrt krut eller i vart fall som varit i slagläge att göra affär. Det är heller inte alldeles enkelt att komma överens om priset mellan köpare och säljare. Det ligger nära till hands att fundera över värdeinvesteringen Benjamin Grahams bevingade ord; "price is what investors pay, value is what they get". Under kvartalet sålde vi fastigheter både över och under bokfört värde, vilket bidrar till den något komplexa bilden av vad ett korrekt fastighetsvärde är. Trots detta har vi fortsatt att justera upp avkastningskraven på primärt våra bostadsfastigheter som har en relativt sett lägre avkastning. Detta tillsammans med en värdejustering på den till stor del vakanta kontorsfastigheten Reykjanes 1 i Kista som avyttrades till Nordika, förklarar de negativa värdeförändringarna.

Även om inte alla fastigheter har frånträtts under kvartalet frigör dessa affärer kapital för kommande obligationsförfall. Likt vad som beskrivits tidigare är strategin oförändrad där fokus ligger på att återbeta obligationsskuld, vilket stärker M2:s balansräkning. Efter omfattande skuldåterbetalningar till obligationsägare tar vi nu nya tag för att återbeta 1 000 mkr som förfaller i januari 2024. Vi har redan kommit en god bit på vägen, genom att 380 mkr redan återköpts och med de fastighetsaffärer som vi både genomfört och de som vi för närvarande diskuterar, planerar vi för att hantera även detta obligationsförfall utan någon dramatik.

Resultatet för andra kvartalet blev en förlust om drygt 1,4 mdkr. Denna förklaras dock nästan helt av en negativ resultatandel från intressebolag (primärt Corem) om drygt 800 mkr samt negativa värdeförändringar för de direktägda fastigheterna om drygt 500 mkr. Resultatet efter finansiella poster, men innan värdeförändringar, var svagt positivt och uppgår till 11 mkr för andra kvartalet.

I slutet på juli publicerade Affärsvärldens en artikel om M2 Asset Management och där bolaget beskrevs ha en till synes relativt stabil position, i balansen mellan tillgångar och skulder, om än med något höga skulder sett ur ett traditionellt perspektiv. Detta är en bild jag delar och det förklarar varför vi fokuserar på att avyttra tillgångar och betala ned våra skulder på ett metodiskt och ordnat sätt.

Ser vi till bolagets aktieportfölj är situationen lite blandad. Det är glädjande att se att Corems aktiekurs har börjat stärkas något efter en nedgång i juni. Corem utgör värdemässigt cirka halva M2s aktieinnehav. Förhoppningsvis kan Corem fortsätta att avyttra till nivåer nära bokförda värden, vilket ger stöd för en betydligt högre aktiekurs. Sämre går det för e-handeln och inte minst gentemot konsumentledet. M2 har ett innehav om knappt 30 procent av kapitalet i e-handlaren Footway som dessvärre fick ansöka om rekonstruktion i juli. Även entreprenad- och projektutvecklingsbolaget Wästbygg som M2 är storägare i har haft ett besvärligt andra kvartal på grund av nedskrivningar av projekt i primärt Danmark. Tack vare Wästbyggs redan avyttrade projekt som frånträds i slutet på året, kommer Wästbyggs finansiella position att stärkas.

Hösten är i antågande och båtsäsongen är snart över. M2-skutan känns fortsatt trygg och nu går vi mellan prickarna i farleden in mot den trygga hamnen som en lägre skuldsättning innebär.

Stockholm, 31 augusti 2023

Jakob Mörndal
VD

DIREKTÄGDA FASTIGHETER

1 JANUARI - 30 JUNI 2023



M2 GRUPPEN

M2s egna fastighetsrörelse drivs under varumärket M2 Gruppen.

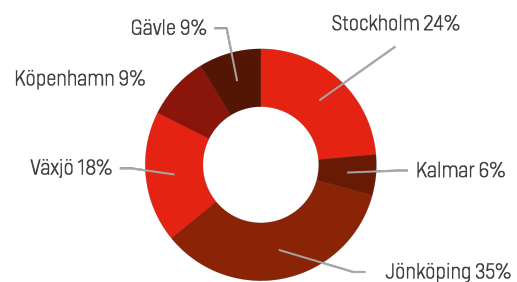
Per 30 juni 2023 består M2s fastighetsbestånd av 63 fastigheter, huvudsakligen bostäder och handels- och kontorsfastigheter, med ett marknadsvärde på knappt 5,6 miljarder kronor. Total uthyrbar yta är 304 457 kvm. M2 Gruppen verkar framför allt i Stockholm, Jönköping, Växjö och Gävle.

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 209 mkr (193) och driftöverskottet uppgick till 131 mkr (117).
- Under kvartalet avyttrades fastigheten Färöarna 1 i Kista. Även fastigheten Härryda Björöd 1:207 i Landvetter avyttrades. Båda frånträdde per sista juni.
- Samtliga M2s fastigheter i Vårberg avyttrades till ett bolag gemensamt med Svanen Fastigheter. Frånträde sker i slutet av september.
- Till sist avyttrades även, kort efter periodens slut, fastigheten Reykjanes i Kista som frånträds 1 september.

m2gruppen

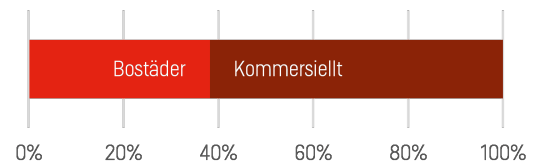
MARKNADSVÄRDE I PROCENT PER ORT

Totalt fastighetsvärde 5 601 mkr

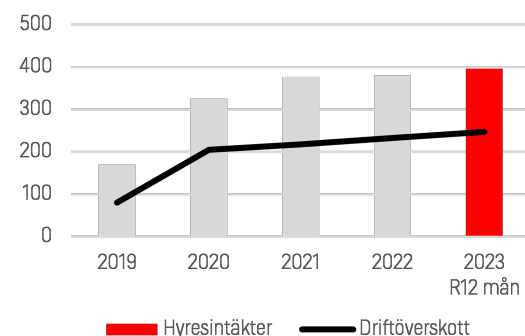


KVADRATMETER PER TYP AV YTA

Total yta 304 457 kvm



HYRESINTÄKTER OCH DRIFTSÖVERSKOTT



STRATEGISKA FASTIGHETSINVESTERINGAR

1 JANUARI - 30 JUNI 2023

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

COREM

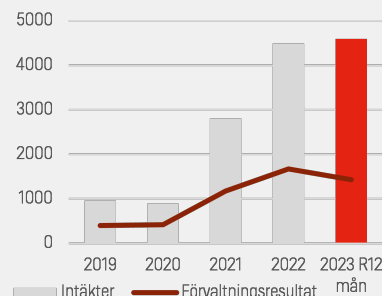
Corem äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter i storstads- och tillväxtregioner, där kontor respektive lager och logistik står för merparten. Beståndet bestod vid periodens utgång av 366 fastigheter, belägna i södra/mellersta Sverige, Köpenhamn samt New York och med ett samlat värde om 69 906 mkr.

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

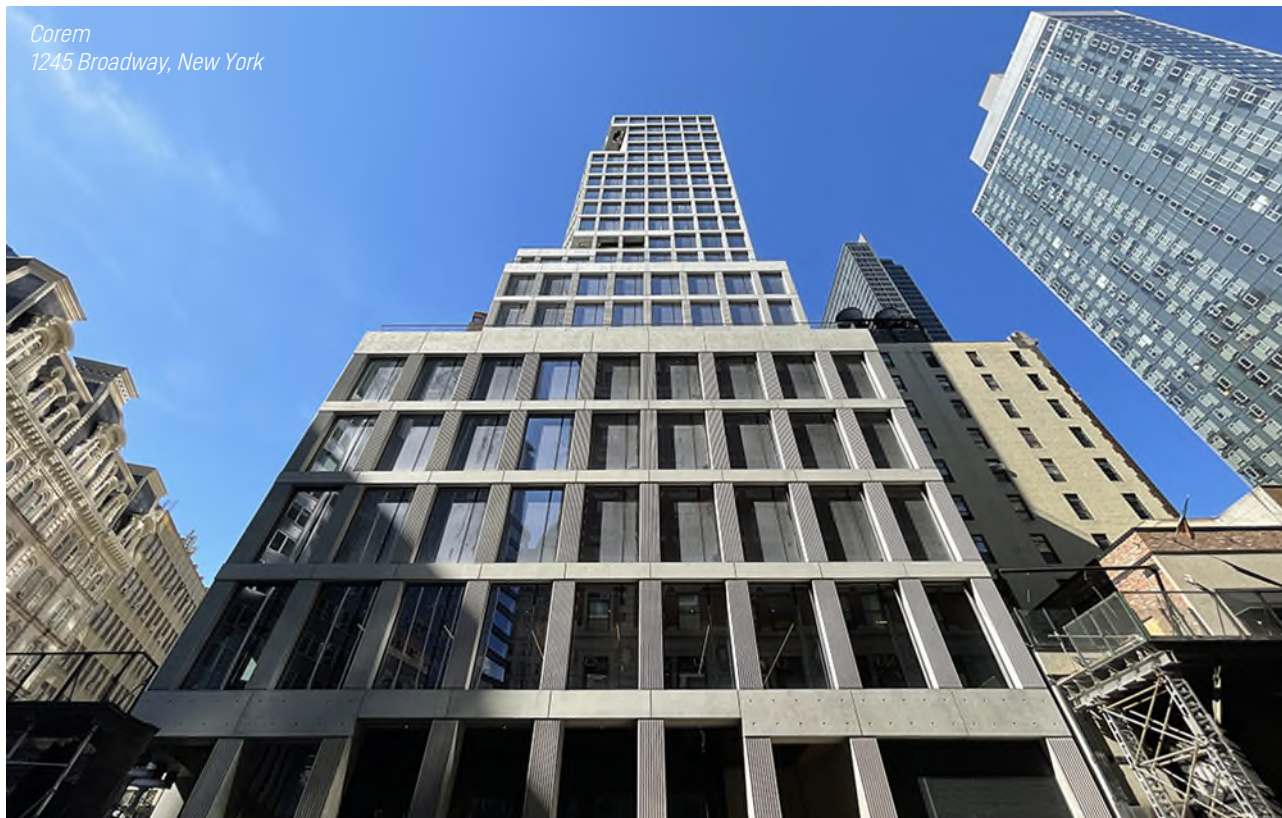
- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 2 221 mkr (2 192).
- Driftöverskottet uppgick till 1 543 mkr (1 482).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 710 mkr (900).
- Periodens resultat uppgick till -2 729 mkr (1 823).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 69 906 mkr.
- M2s ägarandel av totalt kapital ca 37 %, vid periodens utgång.
- M2s ägarandel av totalt antal röster ca 38 %, vid periodens utgång.
- Totalt börsvärde ca 8 400 mkr (2023-06-30).



Hyresintäkter och förvaltningsresultat
(R12 mån, mkr)



Corem
1245 Broadway, New York



ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING

1 JANUARI - 30 JUNI 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.

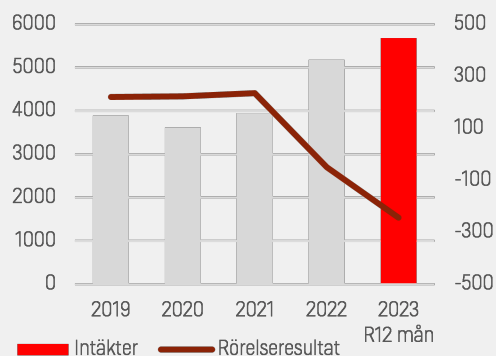
I slutet av 2022 avyttrades en mindre post i Wästbygg, vilket gör att M2 Asset Management sedan dess redovisar Wästbygg-innehavet som ett intressebolag.

- Intäkterna ökade med 15% till 2 692 mkr (2 351).
- Rörelseresultatet uppgick till -199 mkr (10).
- Periodens resultat uppgick till -185 mkr (26).
- Orderingången uppgick till 1 508 mkr (2 936).
- Soliditeten uppgick till 28% (37).
- Orderstocken uppgick till 4 566 mkr (6 818).
- M2s ägarandel av kapital 53 %.
- M2s ägarandel av röster 48 %.
- Totalt börsvärde ca 1 300 mkr (2023-06-30)

WÄSTBYGG GROUP



Intäkter och rörelseresultat
(R12 mån, mkr)



ÖVRIGA INVESTERINGAR

1 JANUARI - 30 JUNI 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, Devyser och Link Prop Investment.

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.	 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 noterat.	 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 fastighetsbolag som fokuserar på långsiktig förvaltning av hållbara hyresbostäder och klimatsmart nyproduktion i trä. Bolaget är onoterat.	 Venum Sörfjärden, Härads

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, Budbee och Porterbuddy. 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 verksamt 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 - 30 juni 2023 och jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser, om inget annat anges, ställningen per 30 juni 2023 respektive 30 juni 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 8% till 209 mkr (193) och består främst av hyror för bostäder och lokaler. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 9 procent (7). Under perioden uppgick befarade och konstaterade kundförluster till 0,2 mkr (1,4).

Uthyrningsgraden per 30 juni 2023 uppgick till 86 procent (82). Exklusive våra två projektfastigheter uppgår uthyrningsgraden till 92 procent (93).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -75 mkr (484).

Under perioden erhöll M2 utdelningar om 70 mkr (127). De utdelningar som ingår i resultatet är för innehav som inte klassas som dotter- eller intresseföretag.

Ränteintäkter uppgick till 58 mkr (43).

Realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper uppgick till 7 mkr (595). Under perioden är huvudsaklig värdeförändring orealiserad.

Räntekostnader och övriga finansiella kostnader uppgick till -246 mkr (-276) och består huvudsakligen av ränta på obligationslån, fastighetslån och värdepapperslån. Cirka 15 mkr av dessa utgörs av courtage och utdelningsersättning.

Resultatandelar i intresseföretag

Resultatandelar i intresseföretag uppgick till -1 182 mkr (1 268).

Merparten av resultatandelarna för perioden är hänförligt till innehavet i Corem.

Värdeförändringar

Fastigheter

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -616 mkr (19). Periodens värdeförändringar fördelas mellan -1 mkr realiserad värdeförändring och resterande del orealiserad värdeförändring.

Finansiella tillgångar

Värdeförändringar på finansiella tillgångar uppgick till -217 mkr (-1 807).

Resultat

Driftöverskottet uppgick till 131 mkr (117). Rörelseresultatet uppgick till 90 mkr (78). Den direktägda fastighetsverksamheten har haft en stabil utveckling under perioden.

Periodens resultat från kvarvarande verksamhet uppgick till -1 494 mkr (357).

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2023 3 mån apr-jun	2022 3 mån apr-jun	2023 6 mån jan-jun	2022 6 mån jan-jun	2022 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån jul-jun
Hysesintäkter	103	92	209	193	381	396
Övriga intäkter	0	-	0	-	9	9
Intäkter	103	92	209	193	389	405
Fastighetskostnader	-34	-34	-78	-76	-148	-149
Bruttoresultat	69	58	131	117	242	256
Central administration	-20	-18	-41	-39	-79	-81
Rörelseresultat	49	39	90	78	163	175
Utdelningar	37	111	70	127	108	50
Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter	29	16	58	43	99	114
Realiserade värdeförändringar återköpta obligationslån	2	-	42	-	61	103
Realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper	36	345	7	595	811	223
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader	-139	-146	-246	-276	-589	-559
Räntekostnader leasingskuld	-3	-3	-5	-5	-11	-11
Resultat efter finansiella poster	11	362	16	563	642	94
Resultatandelar i intresseföretag	-819	-36	-1 182	1 268	-9 864	-12 314
Värdeförändring fastigheter	-566	19	-616	19	-656	-1 291
Värdeförändring derivat	3	11	3	26	33	10
Värdeförändring finansiella tillgångar	-261	-1 354	-217	-1 807	-2 059	-468
Resultat före skatt	-1 632	-998	-1 996	68	-11 904	-13 969
Skatt	165	187	502	288	611	825
PERIODENS RESULTAT FRÅN KVARVARANDE VERKSAMHET	-1 467	-811	-1 494	357	-11 293	-13 144
Resultat från avvecklad verksamhet	-	26	-	26	-154	-180
PERIODENS RESULTAT FRÅN KVARVARANDE OCH AVVECKLAD VERKSAMHET	-1 467	-785	-1 494	383	-11 447	-13 324
<i>Resultat hänförligt till</i>						
Moderbolagets aktieägare	-1 467	-795	-1 493	373	-11 436	-13 302
Innehav utan bestämmande inflytande	-0	10	-1	10	-11	-21
	-1 467	-785	-1 494	383	-11 447	-13 324
Övrigt totalresultat						
<i>Poster som har eller kan omföras till resultaträkningen</i>						
Omräkning av utländska verksamheter	6	3	7	3	8	13
Omräkningsdifferenser mm hänförliga till intressebolag	110	270	110	315	346	141
	-1 351	-512	-1 376	700	-11 093	-13 170
<i>Totalresultat hänförligt till</i>						
Moderbolagets aktieägare	-1 351	-522	-1 376	691	-11 082	-13 148
Innehav utan bestämmande inflytande	-0	10	-1	10	-11	-21
PERIODENS TOTALRESULTAT	-1 351	-512	-1 376	700	-11 093	-13 170
Resultat per aktie, kr	-14 669	-7 851	-14 942	3 828	-114 467	-133 237
Antal aktier periodens slut	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000

DELÅRSRAPPORT
Jan - Jun 2023

Omarbetning har gjorts av redovisade värden och nyckeltal avseende 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 30 juni 2023 till 63 direktägda fastigheter med ett marknadsvärde om 5 601 mkr. Investeringar i befintliga fastigheter under perioden uppgick till 37 mkr (143).

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

Den 22 juni avyttrades fastigheten Färöarna 1 i Kista. Det underliggande fastighetsvärdet för fastigheten uppgick till 315 mkr. Köparen var Fortifikationsverket och fastigheten frånträdde den 30 juni.

Den 29 juni avyttrades fastigheten Härryda Björrod 1:207 i Landvetter till Cromwell Property Group tillsammans med en kapitalpartner. Fastigheten frånträdde den 30 juni.

Den 30 juni avyttrade M2 samtliga sina fastigheter i Vårberg till ett nystartat gemensamt fastighetsbolag tillsammans med Svanen Fastigheter. Frånträde sker 29 september.

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 8 817 mkr (26 897). Minskningen beror främst på att innehavet i Castellum väsentligt minskat och från Q4 2022 inte längre klassificeras som ett intressebolag.

Castellum

Under första kvartalet återbetalades ett värdepapperslån och i samband med det avyttrades 13,5 miljoner aktier. Under andra kvartalet avyttrades huvuddelen av de återstående aktierna i Castellum.

Corem

M2s redovisade värde i Corem har förändrats med vår andel av Corems redovisade resultat. Vid periodens utgång uppgår M2s ägarandel i Corem till 37 % av totalt kapital och 38 % av totalt antal röster.

Nedskrivningsprövning intressebolag

För det andra kvartalet har nyttjandevärden beräknats och inget nedskrivningsbehov bedömts föreligga förutom avseende Footway där vi numera värderar bolaget till börskurs.

	2023-06-30		2022-06-30	
	Andel av aktiekapital	Redovisat värde, mkr	Andel av aktiekapital	Redovisat värde, mkr
Corem	37,1	7 562	34,0	10 897
Wästbygg	52,5	648	-	-
OOF Group	34,8	191	34,8	199
Footway	29,4	97	25,1	208
Devyser	24,3	133	24,4	146
Servistore	50,0	24	-	-
Vernum Fastigheter	35,0	104	-	-
Link Property	23,2	46	23,2	46
INIVI AB	21,0	14	21,0	5
CHOSA Oncology	-	-	20,4	3
Castellum	-	-	17,1	15 386
Joint ventures	-	-	-	2
Läst Holding	-	-	50,0	5
		8 817		26 897

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andra långfristiga värdepapper uppgick till 3 766 mkr (4 364). Några av de största innehaven består av Swedbank (424 mkr), BEWI (351 mkr), Sagax (277 mkr), Aros Bostadsutveckling (276 mkr) samt Nordea (168 mkr).

Räntebärande lång- och kortfristiga skulder

Räntebärande skulder uppgick till 7 662 mkr (17 846).

Räntebärande skulder	Lång- fristiga	Kort- fristiga	Totalt
Fastighetslån	1 078	1 464	2 542
Obligationslån	1 800	814	2 614
Depåkrediter		2 067	2 067
Lån med värdepapper som säkerhet			-
Övriga räntebärande skulder		438	438
Summa	2 878	4 784	7 662

Fastighetslån

Fastighetslån uppgår till drygt 2 542 mkr, varav 1 464 mkr förfaller under de närmaste tolv månaderna. För närvarande förs diskussioner med berörda banker om förlängning.

Obligationslån

Per balansdagen uppgick icke-säkerställda obligationslån till netto 2 614 mkr (Totalt utställt 3 374 mkr varav 760 mkr återköpta).

Efter periodens slut har M2 återköpt obligationer för ytterligare cirka 48 mkr, samt löst de kvarvarande knappa 174 mkr avseende den obligation som förföll 10 juli 2023.

Det obligationslån som har förfall 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 30 juni 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 2023-06-30			Efter perioden		
			Utestående belopp	Varav återköpt	Total netto	Återköpt	Lösen	Totalt netto
SE0014557922	STIBOR3M + 4,75	2023-07-10	174	0	174	0	-174	0
SE0015503420	STIBOR3M + 3,95	2024-01-25	1 000	-360	640	-18		623
SE0016802854	STIBOR3M + 3,90	2025-01-15	2 000	-400	1 600	-30		1 570
SE0017485204	STIBOR3M + 4,15	2026-02-04	200		200	0		200
			3 374	-760	2 614	-48	-174	2 393

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2023 30 jun	2022 30 jun	2022 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	-	428	-
Övriga immateriella anläggningstillgångar	-	35	-
Förvaltningsfastigheter	5 601	7 352	6 675
Nyttjanderättstillgångar, tomträtter och arrenden	261	327	347
Materiella anläggningstillgångar	1	38	1
Andelar i intresseföretag	8 817	26 897	9 942
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3 681	4 364	3 644
Derivat	7	1 178	4
Andra långfristiga tillgångar	1 542	1 427	1 621
Summa anläggningstillgångar	19 911	42 046	22 234
Omsättningstillgångar			
Upparbetat ej fakturerat	-	532	-
Egenutvecklade bostadsrätter under produktion	-	1 203	-
Kundfordringar	18	642	14
Derivat	-	-	1 212
Övriga kortfristiga fordringar	421	1 252	432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	421	516	486
Kortfristiga placeringar	19	1 345	2 151
Likvida medel	873	628	714
Summa omsättningstillgångar	1 752	6 118	5 008
SUMMA TILLGÅNGAR	21 663	48 165	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 30 jun	2022 30 jun	2022 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	10	10	10
Omräkningsreserv	469	-	351
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	12 197	25 801	13 690
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	12 676	25 811	14 052
Innehav utan bestämmande inflytande	1	540	2
Summa eget kapital	12 677	26 351	14 053
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	484	1 449	1 128
Övriga avsättningar	-	73	-
Räntebärande långfristiga skulder	2 878	10 501	4 431
Derivat	-	3	-
Leasingskuld	261	327	347
Övriga långfristiga skulder	10	10	11
Summa långfristiga skulder	3 632	12 363	5 916
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	4 784	7 345	6 363
Leverantörsskulder	32	536	52
Skatteskulder	248	39	132
Övriga kortfristiga skulder	154	1 268	589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	135	262	136
Summa kortfristiga skulder	5 353	9 450	7 273
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 663	48 165	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
Periodens resultat			-11 436	-11 436	-11	-11 447
Övrigt totalresultat		354		354		354
Periodens 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
Periodens resultat			-1 493	-1 493	-1	-1 494
Övrigt totalresultat		118		118		118
Periodens totalresultat	-	118	-1 493	-1 376	-1	-1 376
Utdelning				-	1	1
Utgående eget kapital 30 jun 2023	10	469	12 197	12 676	2	12 677

* 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 apr-jun	2022 3 mån apr-jun	2023 6 mån jan-jun	2022 6 mån jan-jun	2022 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån jul-jun
Löpande verksamheten						
Resultat före skatt kvarvarande verksamhet	-1 632	-982	-1 996	68	-11 904	-13 969
Resultat före skatt avvecklad verksamhet	-	10	-	10	-48	-58
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 567	1 002	1 869	-211	11 491	13 572
	-65	30	-127	-133	-461	-455
Erhållen/betald ränta						
Betald inkomstskatt	-9	-183	-15	-180	-153	12
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-74	-153	-142	-313	-614	-443
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital						
Förändring av rörelsefordringar	-6	-593	36	-873	-1 025	-116
Förändring av rörelseskulder	86	-48	-471	4	150	-325
Förändring av kortfristiga placeringar	575	395	2 303	-78	579	2 960
Kassaflöde från den löpande verksamheten	581	-399	1 726	-1 260	-910	2 076
Investeringsverksamheten						
Förvärv av immateriella tillgångar	-	-2	-	-3	-6	-3
Investeringar i fastigheter	-18	-68	-38	-143	-328	-223
Försäljning av fastigheter	471	-	512	-	112	624
Förvärv av maskiner och inventarier	-	-2	-	-10	-23	-13
Avyttring dotterföretag	-	-	-	-	-514	-514
Erhållen utdelning	134	147	223	289	685	619
Förvärv av intresseföretag	-12	-179	-56	-714	-1 257	-599
Försäljning av intresseföretag	-	32	-	119	4 745	4 626
Förvärv av finansiella tillgångar	-430	-378	-948	-526	-3 418	-3 840
Försäljning av finansiella tillgångar	266	1 136	1 950	1 141	5 573	6 382
Förändring av långfristiga fordringar	89	-1	91	-105	-184	12
Kassaflöde från investeringsverksamheten	500	685	1 734	48	5 385	7 071
Finansieringsverksamheten						
Återköp egna aktier	-	-24	-	-24	-24	-
Utbetald utdelning	-5	-53	-5	-53	-138	-90
Förändring räntebärande skulder	-686	-695	-3 298	556	-4 961	-8 815
Förändring av övriga långfristiga skulder	-	-2	-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-691	-774	-3 303	479	-5 123	-8 905
Periodens kassaflöde	390	-488	157	-732	-648	242
Likvida medel vid periodens början	481	1 114	714	1 357	1 357	628
Kursdifferens i likvida medel	2	2	2	3	5	4
Likvida medel vid periodens slut	873	628	873	628	714	873

DELÅRSRAPPORT
Jan - Jun 2023

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	2023	2022	2022	Rullande
	3 mån	3 mån	6 mån	6 mån	12 mån	12 mån
Belopp i mkr	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec	jul-jun
Intäkter	2	-1	4	-	2	6
Fastighetskostnader	-0	0	-1	-	-1	-2
Bruttoresultat	2	-0	3	-	1	4
Central administration	-10	-8	-20	-14	-33	-39
Rörelseresultat	-8	-8	-17	-14	-32	-35
Resultat från andelar i koncernföretag	17	-	17	-	1 841	1 858
Resultat från andelar i intresseföretag	31	354	39	363	544	220
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	39	903	174	903	-2 633	-3 362
Ränteintäkter och liknande resultatposter	34	-160	70	48	119	142
Räntekostnader och liknande resultatposter	-117	-84	-205	-227	-571	-549
Resultat efter finansiella poster	-5	1 004	78	1 072	-732	-1 726
Bokslutsdispositioner	-0	0	-	0	443	443
Resultat före skatt	-5	1 004	78	1 072	-289	-1 284
Skatt på årets resultat	-	-	2	-	-48	-46
PERIODENS RESULTAT	-5	1 004	80	1 072	-337	-1 329
RAPPPORT ÖVER TOTALRESULTAT						
Periodens resultat	-5	1 004	80	1 072	-337	-1 329
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	-5	1 004	80	1 072	-337	-1 329

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Värdeförändringar

Resultat från övriga värdepapper och fordringar

Resultat från övriga värdepapper och fordringar uppgick till 174 mkr (903), där huvuddelen avser stängning av derivat under första kvartalet.

Räntekostnader

Räntekostnader och liknande resultatposter uppgick till -205 mkr (-227) och består huvudsakligen av ränta på obligationslån, fastighetslån och värdepapperslån. Minskningen beror främst på minskad volym av obligationslån.

Resultat

Periodens resultat uppgick till 80 mkr (1072).

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2023 30 jun	2022 30 jun	2022 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	3	3
Pågående fastighetsarbeten	11	10	10
Summa materiella anläggningstillgångar	15	14	14
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	807	809	795
Fordringar hos koncernföretag	1 129	1 079	1 181
Andelar i intresseföretag	3 164	13 406	3 229
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3 882	2 765	3 405
Andra långfristiga fordringar	1 095	1 103	1 199
Summa finansiella anläggningstillgångar	10 077	19 161	9 810
Summa anläggningstillgångar	10 092	19 175	9 823
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	2	-	1
Fordringar hos koncernföretag	38	10	1 103
Derivat	-	-	1 212
Övriga fordringar	57	241	79
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	317	404	394
Summa kortfristiga fordringar	415	655	2 788
Övriga kortfristiga placeringar	14	1 779	2 137
Summa kortfristiga placeringar	14	1 779	2 137
Kassa och bank	83	47	356
Summa omsättningstillgångar	511	2 481	5 282
SUMMA TILLGÅNGAR	10 603	21 656	15 105

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

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2023 30 jun	2022 30 jun	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	1 711	1 711
Periodens resultat	80	1 072	-338
Summa fritt eget kapital	1 453	2 783	1 373
Summa eget kapital	1 505	2 836	1 426
Obeskattade reserver	121	152	121
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	15	15	16
Skulder till kreditinstitut	2 074	4 237	3 768
Skulder till koncernföretag	1 077	644	1 020
Skulder till intresseföretag	2	2	2
Övriga långfristiga skulder	11	5 015	11
Summa långfristiga skulder	3 179	9 913	4 817
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3 276	4 229	4 766
Leverantörsskulder	2	0	2
Skulder till koncernföretag	2 097	3 881	3 310
Skatteskulder	77	48	87
Övriga kortfristiga skulder	299	567	536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46	30	42
Summa kortfristiga skulder	5 799	8 755	8 742
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 603	21 656	15 105

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

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Värdeförändringar

Andelar i intressebolag

Andelar i intresseföretag uppgick till 3 164 mkr (13 406). 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 2 074 mkr (4 237) medan kortfristiga skulder till kreditinstitut uppgår till 3 276 mkr (4 229). Minskningen beror främst på amortering i samband med tidigare avyttring av aktier i Castellum.

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
Periodens resultat	-	-	-	-338	-338
Övrigt totalresultat				-	
Periodens 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
Periodens resultat				80	80
Övrigt totalresultat					
Periodens totalresultat				80	80
Utgående eget kapital 30 jun 2023	10	41	2	1 453	1 505

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 nu och 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 2021-12-31 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 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 ha 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 apr-jun	2022 3 mån apr-jun	2023 6 mån jan-jun	2022 6 mån jan-jun	2022 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån jul-jun
Koncernen						
Intäkter						
Direktägda fastigheter	103	92	209	193	389	405
Entreprenad och projektutveckling	-	-	-	-	-	-
Summa Intäkter	103	92	209	193	389	405
Rörelseresultat						
Direktägda fastigheter	49	38	90	78	163	175
Entreprenad och projektutveckling	-	-	-	-	-	-
Summa Rörelseresultat	49	38	90	78	163	175

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.

Under perioden januari-juni 2023 har M2 köpt in varor och tjänster från intresseföretaget Wästbygg för 1 mkr.

Under andra kvartalet 2023 har M2 köpt in varor och tjänster från intresseföretaget Corem för 30 tkr.

Belopp i mkr	2023 30 jun	2022 30 jun
Tillgångar		
Direktägda fastigheter	5 601	7 352
Entreprenad och projektutveckling	648	4 457
Fastighetsinvesteringar	10 880	25 559
Övriga Investeringar	4 534	10 797
Summa	21 663	48 165

NOT 5: OMARBETNING AV FINANSIELLA RAPPORTER

KONCERN

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 6 mån apr-jun	2022 6 mån jan-jun	2021 12 mån jan-dec
Belopp i mkr			
Övriga kortfristiga skulder	334	392	387
Nettoeffekt eget kapital	-334	-392	-387
Effekt på resultaträkningen			
Återläggning skuld aktielån	53	-5	-387
Effekt på periodens resultat	53	-5	-387
Effekt på periodens totalresultat	53	-5	-387

MODERBOLAG

I samband med upprättandet av rapport per 2023-06-30 har noterats att en intern omplacering av aktier i Wästbygg mellan depåer ägda av olika koncernbolag inte redovisats som avyttring respektive förvärv. Transaktionen påverkar enbart balansräkningen i M2 Asset management AB och ej koncernen. Transaktionen ingår i redovisade tal per 2023-06-30. Nedan visas hur transaktionen, som skedde till stängningskurs per 2022-09-30, totalt 387 mkr, skulle ha redovisats i M2 Asset Management AB.

Belopp i mkr	Q1 2023 Omräknat	Q1 2023 Publicerat	Q4 2022 Omräknat	Q4 2022 Publicerat	Q3 2022 Omräknat	Q3 2022 Publicerat
Andelar i intresseföretag	3 249	2 862	3 229	2 843		
Andelar i koncernföretag					1 196	809
LF skulder till koncernföretag	1 020	633	1 020	633	1 031	644
Balansomslutning	10 981	10 594	15 105	14 719	21 663	21 276

NOT 6: AVVECKLAD 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 nettoresultat i M2s resultaträkning på raden för avvecklad verksamhet för jämförelseåren liksom omvärdering av kvarvarande aktier per 2022-12-31.

- Balansräkningarna för jämförelseperioderna visar vilka tillgångar och skulder Wästbygg bidrog med till M2 koncernen.
- Vidare framgår Wästbyggs påverkan på M2s kassaflöde under jämförelseperioderna 2022.
- Under 2023 redovisas Wästbyggs påverkan på M2s resultat- och ställning då det från 2022-12-31 redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

RESULTATRÄKNING	2023	2022	2022
Belopp i mkr	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag	-	2 351	5 053
Övriga intäkter	-	-	9
Fastighetskostnader	-	3	9
Kostnader produktion entreprenad	-	-2 171	-4 757
Bruttoresultat	-	183	314
Central administration	-	-172	-362
Rörelseresultat	-	10	-49
Finansiella intäkter	-	11	25
Finansiella kostnader	-	-24	-48
Resultat efter finansiella poster	-	-3	-72
Resultatandel intresseföretag	-97	-	-1
Värdet förändring fastigheter	-	-	-
Resultat före skatt	-97	-3	-73
Skatt	-	30	56
Resultat från kvarvarande/avvecklad verksamhet, netto efter skatt	-97	26	-17
Omvärderingsresultat	-	-	-137
Resultat från kvarvarande/avvecklad verksamhet	-97	26	-154

BALANSRÄKNING	2023	2022	2022
Belopp i mkr	30 jun	30 jun	31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella tillgångar	-	463	428
Förvaltningsfastigheter	-	75	75
Inventarier	-	37	39
Andelar i intresseföretag	648	2	1
Uppskjuten skattefordran	-	87	97
Egenutvecklade bostadsrätter under produktion	-	1 203	1 565
Upparbetat ej fakturerat	-	532	248
Kundfordringar	-	628	464
Övriga kortfristiga fordringar	-	1 226	947
Likvida medel	-	286	534
Tillgångar kvarvarande/avvecklad verksamhet	648	4 539	4 398

Click or tap here to enter text.

* Estimerad balansräkning per transaktionsdagen.

Belopp i mkr	2023	2022	2022
	30 jun	30 jun	31 dec
Kassaflödeseffekt avvecklad verksamhet			
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-	-16	-28
Rörelsekapital	-	-222	-841
Investeringsverksamheten	28	-9	-
Finansieringsverksamheten	-	228	501
Årets kassaflöde från kvarvarande/avvecklad verksamhet	-	-19	-368

Belopp i mkr	2023	2022	2022
	30 jun	30 jun	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	2022	2022
	30 jun	30 jun	31 dec
Beräkning koncernvärde andel intresseföretag			
Sålda nettotillgångar	-	-	1 049
Omvärderingsresultat	-	-	-138
Erhållen försäljningslikvid aktier (minus försäljningskostnader)	-	-	-139
Ingående värde kapitalandel	772	-	-
Anskaffningar	0	-	-
Utdelning	-28	-	-
Resultatandel	-97	-	-
Koncernvärde andel intresseföretag	648	-	772

NOT 7: KASSAFLÖDESANALYS

	2023	2022	2023	2022	2022	Rullande
	3 mån	3 mån	6 mån	6 mån	12 mån	12 mån
Belopp i mkr	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec	jul-jun
Justeringar för poster sin inte ingår i kassaflödet						
Av- och nedskrivningar	-	8	-	15	31	16
Förändring av avsättningar/Övrigt	-	4	-	-		
Utdelningar	-38	-111	-70	-127	-108	-50
Värdeförändringar	701	985	695	1 167	1 778	1 306
Resultatandelar i intresseföretag	822	37	1 185	-1 267	9 864	12 314
Övrigt	-3	80	-25	1	-74	-99
Summa	1 482	1 002	1 785	-211	11 492	13 488
Betalda räntor						
Erhållen ränta	20	4	22	15	39	46
Betald ränta	-134	-127	-239	-252	-646	-633

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 31 augusti 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
	6 mån	6 mån	12 mån	12 mån	12 mån
UTVALDA NYCKELTAL	jan-jun	jan-jun	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Hysesintäkter (mkr)	209	193	381	377	334
Rörelseresultat (mkr)	90	78	163	141	333
Resultat efter finansiella poster (mkr)	16	563	642	-542	154
Resultat före skatt (mkr)	-1 996	68	-11 904	6 116	2 036
Periodens resultat från kvarvarande verksamhet (mkr)	-1 494	357	-11 293	5 650	1 301
Eget kapital (mkr)	12 677	26 351	14 053	25 811	19 981
Balansomslutning (mkr)	21 663	48 165	27 243	47 535	34 142
Räntetäckningsgrad (ggr)*	1,9	2,7	2,2	2,7	2,9
Belåningsgrad fastigheter (%)	45,4	35,0	38,3	35,1	31,7
Soliditet (%)	58,5	54,7	51,6	54,3	58,5
Avkastning på eget kapital (%)	-9,8	2,1	-45,6	29,2	15,0
Avkastning på totalt kapital (%)	-7,1	0,7	-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 Lindenhjerta, CFO, e-post: andreas.lindenhjerta@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 31 augusti 2023 kl. 09:00.

M2 | asset management

Adress: Bredgränd 4, 111 30 Stockholm

Organisationsnummer: 556559-3349

Tel: 010-706 00 00

www.m2assetmanagement.se