

Q3

KVARTALET JULI - SEPTEMBER

- Hyresintäkter från direktägda fastigheter uppgick till 94 mkr (92).
- Driftöverskottet från direktägda fastigheter uppgick till 55 mkr (56).
- Kvartalets rörelseresultat uppgick till 37 mkr (80).
- Resultatandelar i intresseföretag uppgick till -873 mkr (-3 465).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -497 mkr (-450).
- Värdeförändringar på finansiella tillgångar påverkade resultatet med totalt -201 mkr (-284).
- Kvartalets resultat från kvarvarande verksamhet uppgick till -1 520 mkr (-4 271).

DELÅRSPERIODEN JANUARI - SEPTEMBER

- Hyresintäkter från direktägda fastigheter uppgick till 303 mkr (281).
- Driftöverskottet från direktägda fastigheter uppgick till 186 mkr (169).
- Periodens rörelseresultat uppgick till 127 mkr (158).
- Resultatandelar i intresseföretag uppgick till -2 055 mkr (-2 197).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -1 113 mkr (-431).
- Värdeförändringar på finansiella tillgångar påverkade resultatet med totalt -418 mkr (-2 048).
- Periodens resultat från kvarvarande verksamhet uppgick till -3 014 mkr (-3 914).

UTVALDA NYCKELTAL	2023	2022	2022	2021	2020
	9 mån jan-sep	9 mån jan-sep	12 mån jan-dec	12 mån jan-dec	12 mån jan-dec
Hyresintäkter (mkr)	303	281	381	377	334
Rörelseresultat (mkr)	127	158	163	141	333
Resultat efter finansiella poster (mkr)	10	338	642	-542	154
Periodens resultat från kvarvarande verksamhet (mkr)	-3 014	-3 914	-11 293	5 650	1 764
Eget kapital (mkr)	11 099	22 153	14 053	25 811	19 981
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,0	2,0	2,2	2,7	2,9
Belåningsgrad fastigheter (%)	42,0	36,5	38,3	35,1	31,7
Soliditet (%)	59,2	51,5	51,6	54,3	58,5
Avkastning på eget kapital (%)	-21,0	-14,2	-45,6	29,2	15,0

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER KVARTALET

- Inga väsentliga händelser under kvartalet.

ÖVRIGA HÄNDELSE R UNDER KVARTALET

- Den 4 juli avyttrades fastigheten Reykjanes 1 i Kista. Köparen är Nordika och fastigheten frånträddes den 1 september.
- Samtliga fem fastigheter i Vårberg frånträddes den 29 september till Liljebo, ett nystartat gemensamt fastighetsbolag tillsammans med Svanen Fastigheter. M2s ägarandel uppgår till 24,9 procent av kapital och röster.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

ÖVRIGA HÄNDELSE R EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Den 25 oktober avyttrades bostadsfastigheterna Fyris 4, Fursten Norra 4, Lagmannen 4, Liljan 4 och Lönnen 1, Lönnen 2 och Lönnen 3 i Jönköping. Köparen är Wetterstaden Fastighets AB och fastigheterna frånträds den 30 november 2023.
- Den 1 november avyttrades fastigheten Citadellet 7 i Jönköping. Köparen är Bygginvest AB och fastigheten är frånträdd.

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.

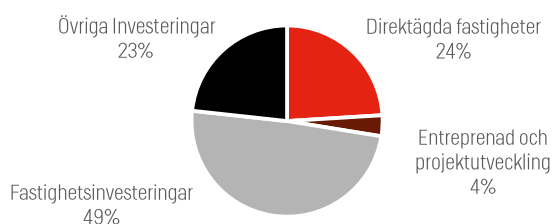
Entreprenad och projektutveckling

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



Det tredje kvartalet innebar fortsatt konsolidering av verksamheten inom M2 Asset Management. Fokus har legat på avyttringar av vårt direktägda fastighetsbestånd, som förvaltas under namnet M2 Gruppen. Vi fortsätter att stärka verksamheten finansiellt där ett obligationslån löstes den 10 juli, vilket innebar att M2 Asset Management återbetalat hela 2,7 miljarder i obligationer sedan strax innan årsskiftet 2022/2023. Nästa obligationsförfall sker i januari 2024.

Arbetet med att minska den finansiella risken i M2, genom avyttringar av såväl direktägda fastigheter som aktier fortsatte även under årets tredje kvartal. Givet att kvartalet präglas av semestertid är transaktionsmarknaden dock lugnare, med en tydlig paus mellan början på juli och slutet på augusti. På M2 har vi i stället använt tiden för att förbereda inför de försäljningar vi avser att göra under hösten och fram till sista december. En del frånträden har också skett under kvartalet, vilket också är arbetsintensivt. Den 1 september frånträddes projektfastigheten Reykjanes i Kista som avyttrades till Nordika och den 29 september avyttrades Vårbergsbeståndet till det nyligen startade bolaget Liljebo, där M2 även är delägare med 24,9 procent av kapital och röster.

Våra försäljningsansträngningar har fortsatt visat sig framgångsrika under det fjärde kvartalet. I oktober avyttrade vi ett antal centralt belägna bostadsfastigheter i Jönköping till ett pris om runt 250 mkr i två olika transaktioner. Efter att M2 Gruppen tidigare under året avyttrade majoriteten av fastigheterna i Stockholm, har fokus legat på att samla resurserna i Småland – där fastighetsbestånden i Jönköping och Växjö är betydande. Vid tredje kvartalets slut uppgick det bokförda värdet av det samlade fastighetsbeståndet i Jönköping och Växjö till knappt 2,4 mdkr. M2 Gruppen avser fortsatt att vara kvar på dessa marknader men kan komma att göra selektiva försäljningar även där.

M2 Asset Management AB äger utöver den direktägda fastighetsrörelsen en betydande portfölj med noterade och onoterade innehav. Vi har fortsatt att minska värdet något på portföljen även under detta kvartal. Onoterade innehav värderar vi likt andra publika investmentbolag som redovisar sina värden på motsvarande innehav. Dock är det värt att nämna att de onoterade innehaven endast utgör ca 15% av portföljens värde.

Nästa obligationsförfall sker i januari 2024 när en obligation om totalt 1 mdkr förfaller, där drygt 600 mkr för närvarande är utestående. Den kommer att återbetalas planenligt med en kombination av likvid från fastighetsavyttringar och aktieförsäljningar. Efter detta förfall finns det gott om tid att fortsätta konsolidera verksamheten, då nästa förfall sker först i januari 2025.

Hösten är långt gången, båten är på land och det är nu fullt fokus på att stänga de affärer vi arbetar med innan årsskiftet. Håll i hatten!

Stockholm, 24 november 2023

Jakob Mörndal
VD

DIREKTÄGDA FASTIGHETER

1 JANUARI - 30 SEPTEMBER 2023



M2 Gruppen
Vandrarren 1, Växjö

M2 GRUPPEN

M2s egna fastighetsrörelse drivs under varumärket M2 Gruppen.

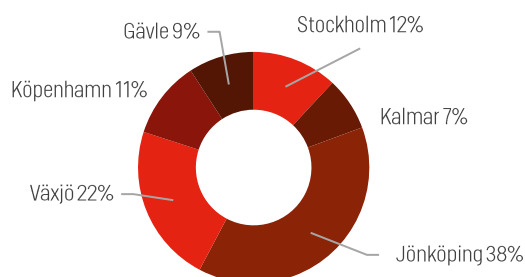
Per 30 september 2023 består M2s fastighetsbestånd av 56 fastigheter, huvudsakligen bostäder och handels- och kontorsfastigheter, med ett marknadsvärde på knappt 4,5 miljarder kronor. Total uthyrbar yta är 247 363 kvm. M2 Gruppen verkar framför allt i Stockholm, Jönköping, Växjö och Gävle.

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 303 mkr (281) och driftöverskottet uppgick till 186 mkr (169).
- Under kvartalet förvärvades fastigheterna Utblicken 1 i Jönköping och Vandrarren 1 i Växjö från delägda dotterbolaget Kamelia.
- Under kvartalet avyttrades fastigheten Reykjanes 1 i Kista som frånträdde 1 september, samt drygt 75 procent av kapitalet och rösterna i vårt Vårbergsbestånd som frånträdde den sista september och som numera heter Liljebo.

m2gruppen

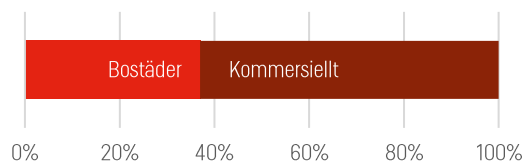
MARKNADSVÄRDE I PROCENT PER ORT

Totalt fastighetsvärde 4 504 mkr

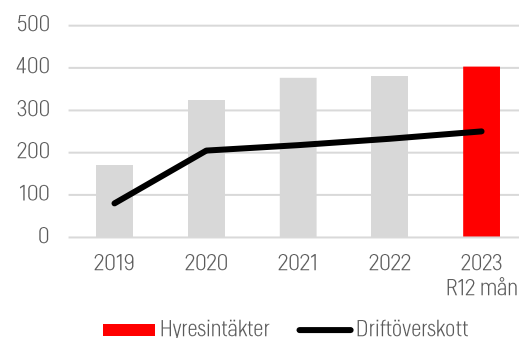


KVADRATMETER PER TYP AV YTA

Total yta 247 363 kvm



HYRESINTÄKTER OCH DRIFTSÖVERSKOTT



STRATEGISKA FASTIGHETSINVESTERINGAR

1 JANUARI - 30 SEPTEMBER 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 361 fastigheter, belägna i södra/mellersta Sverige, Köpenhamn samt New York och med ett samlat värde om 66 242 mkr.

I oktober kommunicerades att Corem har fyra avsiktsförklaringar om avyttring av fastigheter till totalt underliggande fastighetsvärden om drygt 12 mdkr.

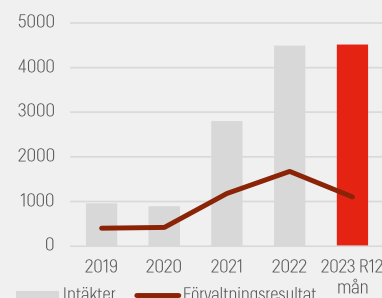
Innehavet redovisas som ett intressebolag.

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 3 228 mkr (3 306).
- Driftöverskottet uppgick till 2 250 mkr (2 233).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 016 mkr (1 346).
- Periodens resultat uppgick till -4 934 mkr (1 605).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 66 242 mkr.
- M2s ägarandel av totalt kapital ca 38 %, vid periodens utgång.
- M2s ägarandel av totalt antal röster ca 38 %, vid periodens utgång.
- Totalt börsvärde ca 10 200 mkr (2023-09-30).

corem



Hyresintäkter och förvaltningsresultat
(R12 mån, mkr)



ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING

1 JANUARI - 30 SEPTEMBER 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.

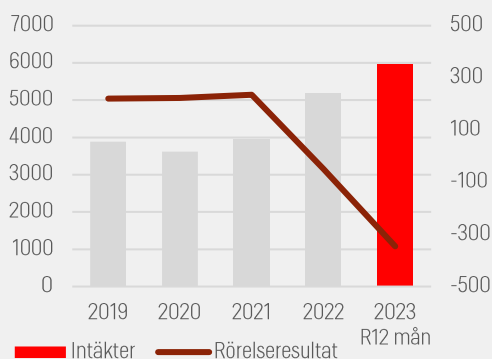
I oktober tecknade Logistic Contractor, som ingår i Wästbygg Gruppen AB (publ), ett avtal om att utveckla och bygga Ahlsells nya, toppmoderna logistikanläggning i Norge. Entreprenadvärdet uppgår till cirka 800 MNOK.

- Intäkterna ökade med 8% till 3 729 mkr (3 452).
- Rörelseresultatet uppgick till -166 mkr (-64).
- Periodens resultat uppgick till -159 mkr (-30).
- Orderingången uppgick till 2 527 mkr (4 137).
- Soliditeten uppgick till 27 % (34).
- Orderstocken uppgick till 4 490 mkr (6 679).
- M2s ägarandel av kapital 53 %.
- M2s ägarandel av röster 48 %.
- Totalt börsvärde ca 1 000 mkr (2023-09-30)

WÄSTBYGG GROUP



Intäkter och rörelseresultat
(R12 mån, mkr)



ÖVRIGA INVESTERINGAR

1 JANUARI - 30 SEPTEMBER 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 fastighetsbolag med inriktning mot lager- och logistikfastigheter. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.
 OOF GROUP OOF Group AB är en fastighetskoncern som 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 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, 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 fastighetsvärlden 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. Fonderna är noterade.	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.
MOLCAP Molcap Invest AB 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 september 2023 och jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser, om inget annat anges, ställningen per 30 september 2023 respektive 30 september 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 303 mkr (281) och består främst av hyror för bostäder och lokaler. Ökningen är huvudsakligen kopplad till indexering. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 10 procent (7). Under perioden uppgick befarade och konstaterade kundförluster till 0,4 mkr (1,7).

Uthyrningsgraden per 30 september 2023 uppgick till 90 procent (82). Exklusive vår kvarvarande projektfastighet uppgår uthyrningsgraden till 91 procent (94).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -117 mkr (180).

Under perioden erhöll M2 utdelningar om 76 mkr (90). De utdelningar som ingår i resultatet är för innehav som inte klassas som dotter- eller intresseföretag.

Ränteintäkter uppgick till 89 mkr (66).

Realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper uppgick till 6 mkr (473). Under perioden är huvudsaklig värdeförändring realiserad.

Räntekostnader och övriga finansiella kostnader uppgick till -328 mkr (-440) och består huvudsakligen av ränta på obligationslån, fastighetslån och värdepapperslån. Cirka 16 mkr av de finansiella kostnaderna utgörs av courtage och utdelningsersättning.

Resultatandelar i intresseföretag

Resultatandelar i intresseföretag uppgick till -2 055 mkr (-2 197).

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

Värdeförändringar

Fastigheter

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -1 113 mkr (-431). Periodens värdeförändringar fördelas mellan ca 37 mkr realiserad värdeförändring och -1 150 mkr orealiserad värdeförändring. Värdeförändringarna beror huvudsakligen på ökade avkastningskrav.

Finansiella tillgångar

Värdeförändringar på finansiella tillgångar uppgick till -418 mkr (-2 048). Nedgången beror dels på ändrade antaganden kring värdet på vissa onoterade innehav, samt förändring börskurs för noterade innehav.

Resultat

Driftöverskottet uppgick till 187 mkr (213). Rörelseresultatet uppgick till 127 mkr (158). Den direktägda fastighetsverksamheten har haft en stabil utveckling under perioden.

Periodens resultat från kvarvarande verksamhet uppgick till -3 014 mkr (-3 914).

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2023 3 mån jul-sep	2022 3 mån jul-sep	2023 9 mån jan-sep	2022 9 mån jan-sep	2022 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt-sep
Hysesintäkter	94	92	303	281	381	403
Övriga intäkter	1	39	1	43	9	-34
Intäkter	95	131	304	324	389	369
Fastighetskostnader	-39	-35	-117	-112	-148	-153
Bruttoresultat	56	95	187	213	242	216
Central administration	-18	-16	-60	-54	-79	-84
Rörelseresultat	37	80	127	158	163	132
Utdelningar	7	17	76	90	108	94
Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter	31	23	89	66	99	121
Realiserade värdeförändringar återköpta obligationslån	5	-	47	-	61	108
Realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper	-1	-133	6	473	811	344
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader	-82	-164	-328	-440	-589	-477
Räntekostnader leasingskuld	-2	-4	-7	-10	-11	-8
Resultat efter finansiella poster	-5	-181	10	338	642	314
Resultatandelar i intresseföretag	-873	-3 465	-2 055	-2 197	-9 864	-9 722
Värdeförändring fastigheter	-497	-450	-1 113	-431	-656	-1 338
Värdeförändring derivat	-0	6	2	32	33	4
Värdeförändring finansiella tillgångar	-201	-284	-418	-2 048	-2 059	-428
Resultat före skatt	-1 577	-4 374	-3 573	-4 306	-11 904	-11 171
Skatt	57	104	559	392	611	779
PERIODENS RESULTAT FRÅN KVARVARANDE VERKSAMHET	-1 520	-4 271	-3 014	-3 914	-11 293	-10 392
Resultat från avvecklad verksamhet	-	-56	-	-30	-154	-124
PERIODENS RESULTAT FRÅN KVARVARANDE OCH AVVECKLAD VERKSAMHET	-1 520	-4 327	-3 014	-3 944	-11 447	-10 517
<i>Resultat hänförligt till</i>						
Moderbolagets aktieägare	-1 513	-4 304	-3 006	-3 931	-11 436	-10 511
Innehav utan bestämmande inflytande	-7	-23	-7	-13	-11	-6
	-1 520	-4 327	-3 014	-3 944	-11 447	-10 517
Övrigt totalresultat						
<i>Poster som har eller kan omföras till resultaträkningen</i>						
Omräkning av utländska verksamheter	-4	4	4	7	8	5
Omräkningsdifferenser mm hänförliga till intressebolag	-55	129	56	444	346	-42
	-1 578	-4 193	-2 954	-3 493	-11 093	-10 554
<i>Totalresultat hänförligt till</i>						
Moderbolagets aktieägare	-1 571	-4 171	-2 947	-3 480	-11 082	-10 549
Innehav utan bestämmande inflytande	-7	-23	-7	-13	-11	-6
PERIODENS TOTALRESULTAT	-1 578	-4 193	-2 954	-3 493	-11 093	-10 554
Resultat per aktie, kr	-15 197	-43 267	-30 139	-39 438	-114 467	-105 167
Antal aktier periodens slut	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000

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 september 2023 till 56 direktägda fastigheter med ett marknadsvärde om 4 504 mkr. Investeringar i befintliga fastigheter under perioden uppgick till 47 mkr (239).

Under första kvartalet har Fastigheten Näringen 1 i Linköping, bestående av mark, avyttrats inom dotterbolaget Kamelia, samt även M2s fastighet Budkaveln hemmahörandes i Jönköping. Kamelia ägs till 70 procent av M2.

Under juni avyttrades fastigheten Färöarna 1 i Kista. Det underliggande fastighetsvärdet för fastigheten uppgick till 315 mkr. Köparen var Fortifikationsverket.

I slutet av juni avyttrades även fastigheten Härryda Björrod 1:207 i Landvetter till Cromwell Property Group tillsammans med en kapitalpartner.

Den 30 juni avyttrade M2 samtliga sina fastigheter i Vårberg till ett nystartat gemensamt fastighetsbolag med Svanen Fastigheter. Frånträde skedde den 29 september. Vårbergsbolagen heter numera Liljebo Fastigheter och hanteras som ett intressebolag.

Under tredje kvartalet avyttrades fastigheten Reykjanes 1 i Kista som frånträddes 1 september, samt drygt 75 procent av kapitalet och rösterna i koncernens Vårbergsbestånd, som frånträddes den sista 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 7 934 mkr (23 625). Minskningen beror främst på att innehavet i Castellum väsentligt minskat och från Q4 2022 inte längre klassificeras som ett intressebolag. Därutöver har det skett en värdeminskning för främst Corem i proportion till vår andel av Corems resultat.

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 38 % av totalt kapital och 38 % av totalt antal röster.

Nedskrivningsprövning intressebolag

För det tredje kvartalet har nyttjandevärden beräknats och inget nedskrivningsbehov bedömts föreligga förutom avseende Footway som löpande värderas till börskurs, då vi anser att det under omständigheterna ger den mest rättvisande bilden av bolaget.

	2023-09-30		2022-09-30	
	Andel av aktiekapital	Redovisat värde,mkr	Andel av aktiekapital	Redovisat värde,mkr
Corem	37,6	6 668	34,9	9 753
Wästbygg	52,5	661	-	-
OOF Group	34,8	188	34,8	196
Devyser	24,2	131	24,4	143
Vernum Fastigheter	35,0	100	-	-
Footway	29,4	51	29,3	202
Liljebo	24,9	50	-	-
Link Property	23,2	47	23,2	46
Servistore	50,0	24	-	-
INIVI AB	21,0	14	21,0	5
Castellum	-	-	17,1	13 273
Joint ventures	-	-	-	2
Läst Holding	-	-	50,0	5
		7 934		23 625

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andra långfristiga värdepapper uppgick till 3 266 mkr (2 979). Några av de största innehaven består av Swedbank (406 mkr), Aros Bostadsutveckling (304 mkr), BEWI (262 mkr), Sagax (248 mkr), samt Nordea (136 mkr).

Räntebärande lång- och kortfristiga skulder

Räntebärande skulder uppgick till 6 413 mkr (16 928).

Räntebärande skulder	Långfristiga	Kortfristiga	Totalt
Fastighetslån	503	1 390	1 893
Obligationslån	1 770	623	2 393
Depåkrediter		1 873	1 873
Övriga räntebärande skulder	254		254
Summa	2 527	3 886	6 413

Fastighetslån

Fastighetslån uppgår till drygt 1 893 mkr, varav 1 390 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 2 393 mkr (Totalt utställt 3 200 mkr varav -808 mkr återköpta).

Det obligationslån som har förfall januari 2024 planeras lösas i sin helhet, senast i samband med dess förfall.

Obligationslånen är noterade på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista.

Obligationslånets samtliga villkor är uppfyllda per 30 september 2023. För ytterligare information om obligationslånens villkor se: <https://m2assetmanagement.se/prospekt/>

ÖVERSIKT OBLIGATIONSLÅN

Obligation	Räntevillkor	Förfall	Per 2023-09-30			Efter perioden	
			Utestående belopp	Varav återköpt	Total netto	Återköpt	Totalt netto
SE0015503420	STIBOR3M + 3,95	2024-01-25	1 000	-378	623	0	623
SE0016802854	STIBOR3M + 3,90	2025-01-15	2 000	-430	1 570	0	1 570
SE0017485204	STIBOR3M + 4,15	2026-02-04	200		200	0	200
			3 200	-808	2 393	0	2 393

Depåkrediter

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

Likviditet

M2 har under året genomfört en rad affärer för att säkerställa tillräcklig likviditet för olika åtaganden och skuldförfall, samtidigt som vi har varit restriktiva till nya projekt. Under kommande kvartal planeras ytterligare avyttringar av värdepapper och fastigheter. Banklån som förfaller bedöms kunna förlängas till rimliga villkor och obligation med förfall under januari 2024 kommer att lösas.

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.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2023 30 sep	2022 30 sep	2022 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	-	428	-
Övriga immateriella anläggningstillgångar	-	34	-
Förvaltningsfastigheter	4 504	6 998	6 675
Nyttjanderättstillgångar, tomträtter och arrenden	104	327	347
Materiella anläggningstillgångar	1	34	1
Andelar i intresseföretag (not 6)	7 934	23 625	9 942
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3 266	2 979	3 644
Derivat	7	1 218	4
Andra långfristiga tillgångar	1 543	1 458	1 621
Summa anläggningstillgångar	17 359	37 101	22 234
Omsättningstillgångar			
Upparbetat ej fakturerat	-	483	-
Egenutvecklade bostadsrätter under produktion	-	1 500	-
Kundfordringar	14	568	14
Derivat	-	-	1 212
Övriga kortfristiga fordringar	410	1 430	432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	452	568	486
Kortfristiga placeringar	22	937	2 151
Likvida medel	494	452	714
Summa omsättningstillgångar	1 392	5 937	5 008
SUMMA TILLGÅNGAR	18 750	43 038	27 243

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2023 30 sep	2022 30 sep	2022 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	10	10	10
Omräkningsreserv	411	0	351
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	10 684	21 643	13 690
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	11 105	21 654	14 052
Innehav utan bestämmande inflytande	-5	499	2
Summa eget kapital	11 099	22 153	14 053
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	323	1 321	1 128
Övriga avsättningar	-	68	-
Räntebärande långfristiga skulder	2 527	9 464	4 431
Leasingskuld	104	327	347
Övriga långfristiga skulder	10	10	11
Summa långfristiga skulder	2 963	11 191	5 916
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	3 886	7 464	6 363
Finansiella skulder som innehas för handel	221	264	397
Leverantörsskulder	22	630	52
Skatteskulder	285	27	132
Övriga kortfristiga skulder	147	1 022	192
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	127	288	136
Summa kortfristiga skulder	4 688	9 694	7 273
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 750	43 038	27 243

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
Återköp egna aktier					-24	-24
Transaktioner med ägare						
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			-3 006	-3 006	-7	-3 014
Övrigt totalresultat		59		59		59
Periodens totalresultat	-	59	-3 006	-2 947	-7	-2 954
Transaktioner med ägare						
Utdelning				-	1	1
Utgående eget kapital 30 sep 2023	10	410	10 684	11 104	-5	11 099

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	2023 3 mån jul-sep	2022 3 mån jul-sep	2023 9 mån jan-sep	2022 9 mån jan-sep	2022 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt-sep
Löpande verksamheten						
Resultat före skatt kvarvarande verksamhet	-1 577	-4 374	-3 573	-4 306	-11 904	-11 171
Resultat före skatt avvecklad verksamhet	-	-74	-	-64	-48	16
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (not 7)	1 521	4 251	3 390	4 039	11 491	10 842
	-56	-198	-183	-331	-461	-313
Betald inkomstskatt	-12	-12	-27	-192	-153	12
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-68	-210	-210	-523	-614	-301
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital						
Förändring av rörelsefordringar	9	-574	45	-1 447	-1 025	467
Förändring av rörelseskulder	10	374	-257	379	150	-486
Förändring av kortfristiga placeringar	-4	158	2 106	80	579	2 605
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-53	-251	1 684	-1 511	-910	2 285
Investeringsverksamheten						
Förvärv av immateriella tillgångar	-	-	-	-3	-6	-3
Investeringar i fastigheter	-9	-96	-47	-239	-328	-136
Försäljning av fastigheter	541	-	1 053	-	112	1 165
Förvärv av maskiner och inventarier	-	-2	-	-12	-23	-11
Avyttring dotterföretag	-	-	-	-	-514	-514
Erhållen utdelning	67	280	290	569	685	406
Förvärv av intresseföretag	-105	-286	-161	-1 001	-1 257	-417
Försäljning av intresseföretag	-	26	-	145	4 745	4 600
Förvärv av finansiella tillgångar	-160	-820	-1 108	-1 346	-3 418	-3 180
Försäljning av finansiella tillgångar	395	2 008	2 345	3 149	5 573	4 769
Förändring av långfristiga fordringar	-1	-31	90	-136	-184	42
Kassaflöde från investeringsverksamheten	728	1 079	2 462	1 127	5 385	6 720
Finansieringsverksamheten						
Återköp egna aktier	-	-	-	-24	-24	-
Utbetald utdelning	-	-85	-5	-138	-138	-5
Förändring räntebärande skulder	-1 053	-918	-4 362	-362	-4 961	-8 961
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 053	-1 003	-4 367	-524	-5 123	-8 966
Periodens kassaflöde	-378	-176	-221	-908	-648	39
Likvida medel vid periodens början	873	628	714	1 357	1 357	452
Kursdifferens i likvida medel	-1	-	1	3	5	3
Likvida medel vid periodens slut	494	452	494	452	714	494

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 3 mån jul-sep	2022 3 mån jul-sep	2023 9 mån jan-sep	2022 9 mån jan-sep	2022 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt-sep
Belopp i mkr						
Intäkter	2	-	6	-	2	8
Fastighetskostnader	-4	-	-5	-	-1	-6
Bruttoresultat	-2	-	1	-	1	2
Central administration	-9	-5	-29	-19	-33	-44
Rörelseresultat	-12	-5	-29	-19	-32	-42
Resultat från andelar i koncernföretag	156	2 000	172	2 000	1 841	14
Resultat från andelar i intresseföretag	35	93	74	457	544	161
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	0	-218	174	684	-2 633	-3 143
Ränteintäkter och liknande resultatposter	39	27	109	75	119	154
Räntekostnader och liknande resultatposter	-89	-142	-294	-369	-571	-496
Resultat efter finansiella poster	129	1 755	207	2 827	-732	-3 353
Bokslutsdispositioner	-	-	-	0	443	443
Resultat före skatt	129	1 755	207	2 827	-289	-2 910
Skatt på årets resultat	-164	-	-162	-	-48	-210
PERIODENS RESULTAT	-36	1 755	44	2 827	-337	-3 120
RAPPPORT ÖVER TOTALRESULTAT						
Periodens resultat	-36	1 755	44	2 827	-337	-3 120
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	-36	1 755	44	2 827	-337	-3 120

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Värdeförändringar

Resultat från övriga värdepapper och fordringar

Resultat från övriga värdepapper och fordringar uppgick till 174 mkr (684), där huvuddelen avser stängning av derivat under första kvartalet.

Räntekostnader

Räntekostnader och liknande resultatposter uppgick till -294 mkr (-369) och består huvudsakligen av ränta på obligationslån, fastighetslån och värdepapperslån. Minskningen beror främst på minskad volym av obligationslån.

Resultat

Periodens resultat uppgick till 44 mkr (2 827).

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2023 30 sep	2022 30 sep	2022 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	3	3
Pågående fastighetsarbeten	3	10	10
Summa materiella anläggningstillgångar	7	14	14
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	545	1 196	795
Fordringar hos koncernföretag	1 016	1 079	1 181
Andelar i intresseföretag	3 258	13 607	3 229
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3 664	1 903	3 405
Derivat	-	1 215	-
Andra långfristiga fordringar	1 095	1 155	1 199
Summa finansiella anläggningstillgångar	9 577	20 154	9 810
Summa anläggningstillgångar	9 584	20 168	9 823
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	9	1	1
Fordringar hos koncernföretag	748	18	1 103
Derivat	-	-	1 212
Övriga fordringar	46	137	79
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	342	453	394
Summa kortfristiga fordringar	1 145	609	2 788
Övriga kortfristiga placeringar	23	848	2 137
Summa kortfristiga placeringar	23	848	2 137
Kassa och bank	101	38	356
Summa omsättningstillgångar	1 270	1 495	5 282
SUMMA TILLGÅNGAR	10 854	21 663	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 sep	2022 30 sep	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	44	2 827	-338
Summa fritt eget kapital	1 417	4 538	1 373
Summa eget kapital	1 470	4 590	1 426
Obeskattade reserver	121	152	121
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	0	15	16
Räntebärande långfristiga skulder	1 864	7 433	3 768
Skulder till koncernföretag	1 169	1 031	1 020
Skulder till intresseföretag	2	2	2
Övriga långfristiga skulder	11	0	11
Summa långfristiga skulder	3 047	8 482	4 817
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	2 723	5 497	4 766
Finansiella skulder som innehas för handel	221	264	397
Leverantörsskulder	1	1	2
Skulder till koncernföretag	2 899	2 322	3 310
Skatteskulder	252	41	87
Övriga kortfristiga skulder	94	278	138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	36	42
Summa kortfristiga skulder	6 216	8 438	8 742
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 854	21 663	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 3 258 mkr (13 607). Minskningen beror främst på att innehavet i Castellum sedan Q4 2022 inte längre klassificeras som ett intressebolag. Innehavet i Castellum är avyttrat.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andra långfristiga värdepappersinnehav uppgick till 3 664 mkr (1 903). Innehavet värderas i moderbolaget till anskaffningsvärde om inte skäl föreligger för nedskrivning. I koncernen värderas motsvarande innehav till marknadsvärde.

Skulder till kreditinstitut

Långfristiga skulder till kreditinstitut uppgår till 1 864 mkr (7 433) medan kortfristiga skulder till kreditinstitut uppgår till 2 723 mkr (5 497). 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	-	-	-	-337	-337
Övrigt totalresultat				-	
Periodens totalresultat				-337	-337
<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				44	44
Övrigt totalresultat				-	
Periodens totalresultat				44	44
Utgående eget kapital 30 sep 2023	10	41	2	1 417	1 470

INVERKAN AV RÅDANDE MARKNADS- OCH OMVÄRLDSSITUATION

Rysslands invasion av Ukraina för drygt ett år sedan har skapat ett osäkert geopolitiskt läge. Utöver det följer vi även situationen mellan Israel och Palestina efter Hamas attack på Israel, och de eventuella geopolitiska följdverkningar som det kan ge upphov till.

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 samt RFR2. 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 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 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 direktägda fastigheter ses som formellt segment vilka följs upp på nivån rörelseresultat och som redovisas nedan.

	2023 3 mån jul-sep	2022 3 mån jul-sep	2023 9 mån jan-sep	2022 9 mån jan-sep	2022 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt-sep
Koncernen						
Intäkter						
Direktägda fastigheter	94	92	303	281	381	403
Summa Intäkter	94	92	303	281	381	403
Rörelseresultat						
Direktägda fastigheter	37	80	127	158	163	132
Summa Rörelseresultat	37	80	127	158	163	132

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-september 2023 har M2 köpt in varor och tjänster från intresseföretagen Wästbygg drygt 900 tkr, Corem knappt 100 tkr samt Rutger Arnhult privat drygt 1 mkr. Inköp från Corem och Rutger Arnhult privat avser hyra av lokal. Vidare har vi sålt tjänster till Servistore om drygt 600 tkr, avseende hyra av lokal.

	2023	2022
Belopp i mkr	30 sep	30 sep
Tillgångar		
Direktägda fastigheter	4 504	6 998
Entreprenad och projektutveckling	661	4 657
Fastighetsinvesteringar	9 220	23 026
Övriga Investeringar	4 365	8 357
Summa	18 750	43 038

NOT 5: OMARBETNING AV FINANSIELLA RAPPORTER

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.

	Q1 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q4 2022	Q3 2022	Q3 2022
Belopp i mkr	Omräknat	Publicerat	Omräknat	Publicerat	Omräknat	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: 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 har inte räknats om.

Nedan framgår de bruttotal avseende Wästbygg som är nettoredovisade 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 M2s andel av Wästbygg resultat inom raden "Resultat från andelar i intresseföretag" då Wästbygg sedan 2022-12-22 klassificeras som ett intressebolag och redovisas i enlighet med kapitalandelsmetoden

RESULTATRÄKNING	2023	2022	2022
Belopp i mkr	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag	-	3 452	5 053
Övriga intäkter	-	7	9
Fastighetskostnader	-	5	9
Kostnader produktion entreprenad	-	-3 266	-4 757
Bruttoresultat	-	198	314
Central administration	-	-262	-362
Rörelseresultat	-	-64	-49
Finansiella intäkter	-	17	25
Finansiella kostnader	-	-37	-48
Resultat efter finansiella poster	-	-84	-72
Resultatandel intresseföretag	-83	-	-1
Värdeförändring fastigheter	-	-	-
Resultat före skatt	-83	-84	-73
Skatt	-	54	56
Resultat från kvarvarande/avvecklad verksamhet, netto efter skatt	-83	-30	-17
Omvärderingsresultat	-	-	-137
Resultat från kvarvarande/avvecklad verksamhet	-83	-30	-154

BALANSRÄKNING	2023	2022	2022
Belopp i mkr	30 sep	30 sep	31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella tillgångar	-	462	428
Förvaltningsfastigheter	-	75	75
Nyttjanderättstillgångar	-	33	39
Andelar i intresseföretag	661	2	1
Uppskjuten skattefordran	-	111	97
Egenutvecklade bostadsrätter under produktion	-	1 500	1 565
Upparbetat ej fakturerat	-	565	248
Kundfordringar	-	554	464
Övriga kortfristiga fordringar	-	1 195	947
Likvida medel	-	160	534
Tillgångar kvarvarande/avvecklad verksamhet	-	4 657	4 398

Belopp i mkr	2023 30 sep	2022 30 sep	2022 31 dec
SKULDER			
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-499	-503
Avsättning garantier	-	-68	-72
Räntebärande långfristiga skulder	-	-680	-1 474
Leverantörsskulder	-	-586	-690
Räntebärande kortfristiga skulder	-	-895	-
Övriga kortfristiga skulder	-	-639	-610
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-177	-
Skulder avvecklad verksamhet	-	-3 544	-3 349
Avyttrade nettotillgångar	-	1 113	1 049

Estimerad balansräkning per transaktionsdagen.

Belopp i mkr	2023 30 sep	2022 30 sep	2022 31 dec
Kassaflödeseffekt avvecklad verksamhet			
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-	-82	-28
Rörelsekapital	-	-1 019	-841
Investeringsverksamheten	28	-8	-
Finansieringsverksamheten	-	369	501
Årets kassaflöde från kvarvarande/avvecklad verksamhet	-	-741	-368

Belopp i mkr	2023 30 sep	2022 30 sep	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 30 sep	2022 30 sep	2022 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	-83	-	-
Koncernvärde andel intresseföretag	661	-	772

NOT 7: KASSAFLÖDESANALYS

	2023	2022	2023	2022	2022	Rullande
	3 mån	3 mån	9 mån	9 mån	12 mån	12 mån
Belopp i mkr	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec	okt-sep
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet						
Av- och nedskrivningar	-	8	-	23	31	8
Utdelningar	-6	-17	-76	-90	-108	-93
Värdeförändringar	695	861	1 475	1 974	1 778	1 279
Resultatandelar i intresseföretag	873	3 465	2 055	2 197	9 864	9 722
Övrigt	-40	-66	-64	-64	-74	-74
Summa	1 521	4 251	3 390	4 039	11 491	10 842
Betalda räntor						
Erhållen ränta	7	9	29	24	39	44
Betald ränta	-100	-219	-339	-471	-646	-514

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 varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Stockholm den 24 november 2023

M2 Asset Management AB (publ)

Rutger Arnhult
Ordförande

Mia Arnhult
Styrelseledamot

Patrik Tillman
Styrelseledamot

Johan Sjö
Styrelseledamot

Jakob Mörndal
VD

REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

M2 Asset Management AB (publ), org.nr 556559-3349

Till styrelsen och vd för M2 Asset Management AB (publ)

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för M2 Asset Management AB (publ) per 30 september 2023 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standard on Auditing och god revisionsd i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten, inte i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 24 november 2023
Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

KONCERNENS NYCKELTAL

	2023	2022	2022	2021	2020
	9 mån	9 mån	12 mån	12 mån	12 mån
UTVALDA NYCKELTAL	jan-sep	jan-sep	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Hyesintäkter (mkr)	303	281	381	377	334
Rörelseresultat (mkr)	127	158	163	141	333
Resultat efter finansiella poster (mkr)	10	338	642	-542	154
Resultat före skatt (mkr)	-3 573	-4 306	-11 904	6 116	2 036
Periodens resultat från kvarvarande verksamhet (mkr)	-3 014	-3 914	-11 293	5 650	1 764
Eget kapital (mkr)	11 099	22 153	14 053	25 811	19 981
Balansomslutning (mkr)	18 750	43 038	27 243	47 535	34 142
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,0	2,0	2,2	2,7	2,9
Räntetäckningsgrad, justerad (ggr)	2,1	-	-	-	-
Belåningsgrad fastigheter (%)	42,0	36,5	38,3	35,1	31,7
Soliditet (%)	59,2	51,5	51,6	54,3	58,5
Avkastning på eget kapital (%)	-21,0	-14,2	-45,6	29,2	15,0
Avkastning på totalt kapital (%)	-14,1	-8,5	-30,2	16,1	7,4

Omarbetning har gjorts av redovisade värden och nyckeltal avseende år 2021. För ytterligare information hänvisas till not 5 i rapporter publicerade per Q2 2023 och tidigare.

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 exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar plus finansiella kostnader och intäkter och utdelning från andelar i intresseföretag dividerat med finansiella kostnader och intäkter. Utfallet från Vårbergsbolagen justeras bort för hela mätperioden. Första mätpunkten är YTD september 2023. Används för att belysa koncernens känslighet för ränteförändringar.

Driftöverskott (mkr)

Hyesintäkter 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 24 november 2023 kl. 08:00.

M2 | asset management

Adress: Bredgränd 4, 111 30 Stockholm

Organisationsnummer: 556559-3349

Tel: 010-706 00 00

www.m2assetmanagement.se