

Q4

KVARTALET OKTOBER - DECEMBER

- Hyresintäkter från direktägda fastigheter uppgick till 75 mkr (100).
- Driftöverskottet från direktägda fastigheter uppgick till 43 mkr (64).
- Kvartalets rörelseresultat uppgick till 24 mkr (5).
- Finansnettot uppgick till -140 mkr (299).
- Resultatandelar i intresseföretag uppgick till -1 625 mkr (-7 667).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -239 mkr (-225).
- Värdeförändringar på finansiella tillgångar påverkade resultatet med totalt 116 mkr (-11).
- Kvartalets resultat från kvarvarande verksamhet uppgick till -1 808 mkr (-7 379).

PERIODEN JANUARI - DECEMBER

- Hyresintäkter från direktägda fastigheter uppgick till 378 mkr (381).
- Driftöverskottet från direktägda fastigheter uppgick till 229 mkr (233).
- Helårets rörelseresultat uppgick till 151 mkr (163).
- Finansnettot uppgick till -257 mkr (479).
- Resultatandelar i intresseföretag uppgick till -3 680 mkr (-9 864).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -1 353 mkr (-656).
- Värdeförändringar på finansiella tillgångar påverkade resultatet med totalt -302 mkr (-2 059).
- Helårets resultat från kvarvarande verksamhet uppgick till -4 821 mkr (-11 293).

UTVALDA NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
	12 mån jan-dec	12 mån jan-dec	12 mån jan-dec	12 mån jan-dec
Hyresintäkter (mkr)	378	381	377	334
Rörelseresultat (mkr)	151	163	141	333
Resultat efter finansiella poster (mkr)	-105	642	-542	154
Periodens resultat från kvarvarande verksamhet (mkr)	-4 821	-11 293	5 650	1 764
Eget kapital (mkr)	9 041	14 053	25 811	19 981
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,8	2,2	2,7	2,9
Räntetäckningsgrad, lånegrupp (ggr)	2,0	-	-	-
Belåningsgrad fastigheter (%)	42,7	36,5	35,1	31,7
Soliditet (%)	57,8	51,6	54,3	58,5
Avkastning på eget kapital (%)	-35,7	-45,6	29,2	15,0

För definitioner av nyckeltal se sid 28.

VÄSENTLIGA HÄNDELSEER UNDER KVARTALET

- Den 29 december förvärvades 8,1 miljoner aktier av serie A och 70,6 miljoner aktier av serie B i fastighetsbolaget och tillika intressebolaget Corem Property Group AB. Efter transaktionen äger M2 Asset Management AB med dotterbolag drygt 44 procent av utestående kapital och drygt 45 procent av utestående röster.

ÖVRIGA HÄNDELSEER UNDER KVARTALET

- Den 25 oktober avyttrades bostadsfastigheterna Fyris 4, Fursten Norra 4, Lagmannen 4, Liljan 4 och Lönne 1, Lönne 2 och Lönne 3 i Jönköping. Köparen är Wetterstaden Fastighets AB och fastigheterna frånträdde den 30 november 2023.
- Den 1 november avyttrades och frånträdde fastigheten Citadellet 7 i Jönköping. Köparen är Bygginvest AB.
- Den 30 november avyttrades fastigheten Sigillet 1 i Kalmar. Köparen är Logistea AB och fastigheten frånträdde den 20 december 2023. Del av köpeskillingen erläggs genom en emission av 551 809 Stam A aktier och 6 485 228 Stam B aktier i Logistea till en teckningskurs på 13,50 kronor per aktie. Efter emissionen innehar M2 Asset Management (inklusive närstående och närståendebolag) 11,8 procent av kapitalet och 11,7 procent av rösterna i Logistea.
- Den 1 december avyttrades fastigheterna Norr 13:4, Norr 22:3, Norr 23:3, Norr 34:2, Norr 35:1, Norr 35:4 och Norr 36:1 i Gävle. Köparen är Pure Housing och fastigheterna frånträdde den 14 december 2023.
- Den 21 december avyttrades och frånträdde fastigheten Stenbock 10 i Växjö. Köparen är Region Kronoberg. Även fastigheten Söder 9:8 i Gävle avyttrades och frånträdde den 21 december. Karlsarvet Invest AB förvärvade fastigheten. I och med försäljningen lämnar M2 Gävle.
- Den 28 december avyttrades och frånträdde fastigheten Älvringen 6 i Jönköping. Köparen är Boråsbasebolaget Cerner Fastigheter AB.

VÄSENTLIGA HÄNDELSEER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

ÖVRIGA HÄNDELSEER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Den 25 januari återbetalades utestående obligationslån med förfall 25 januari 2024 med 548,8 mkr. Innan förfallet fanns redan återköpta obligationer om 451,2 mkr i M2 Asset Managements ägo. Totalt uppgick det emitterade beloppet till 1 000 mkr.
- Den 29 januari avyttrades 78 ägarlägenheter och 15 parkeringsplatser belägna i Frederiksstaden, Köpenhamn, en del av det ikoniska bostadsområdet "Dronningegården". Köpare är PenSam, ett större danskt livförsäkrings- och pensionsbolag.

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 och Växjö.

Strategiska investeringar

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.

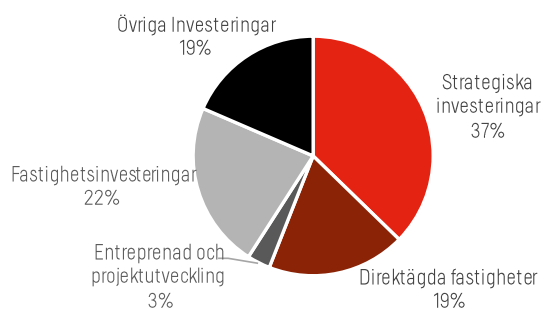
Entreprenad och projektutveckling

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

Fastighetsinvesteringar och 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



M2 Gruppen
Jamben 1, Jönköping

M2 Asset Management fortsatte även under årets sista kvartal på den inslagna vägen – att fokusera på att återbetala skuld. Bolaget genomförde under kvartalet ett flertal fastighetstransaktioner från sin direktägda fastighetsverksamhet som bär namnet M2 Gruppen. Efter årets utgång återbetalades ett obligationslån om totalt 1 miljard kronor med förfall den 25 januari 2024.

Högt tempo med fastighetstransaktionerna

Under 2023 års första hälft var bolagets fokus att avyttra fastigheter i Stockholm samt andra lite mer perifert belägna fastigheter. Detta gjordes framgångsrikt och fram till senhösten behöll vi de större portföljerna i Jönköping och Växjö relativt intakta. I oktober skiftade vi fokus en aning och genomförde den första betydande affären på vår största geografiska marknad – Jönköping. M2 avyttrade sju fint belägna bostadsfastigheter i centrala Jönköping till Wetterstaden.

Försäljningen i Jönköping följdes sedan upp av en försäljning av en större logistikfastighet i Kalmar till Logistea. Den försäljningen som delvis genomfördes som en apportemission, bidrog till viss del även att öka M2:s ägarandel i Logistea, ett bolag vi är långsiktiga ägare i.

Under december månad avyttrade vi också hela vårt bestånd i Gävle samt en större fastighet till Region Kronoberg i Växjö. Den sista fastighetsförsäljningen under kvartalet gjordes i mellandagarna då vi avyttrade M2 Center i Jönköping, också känt som Eurostop, vilket såldes till Boråsbasebolaget Cerner Fastigheter AB.

Det hårda arbetet och den stora mängden transaktioner bidrog till att vi även under årets andra hälft passerade 1 miljard kronor i transaktionsvolym.

Aktivitet även inom värdepappersrörelsen

M2 fortsatte med selektiva investeringar på aktiemarknaden under årets sista kvartal. Detta gjordes primärt i mycket likvida värdepapper, såsom exempelvis svenska bankaktier. Vid utgången av året slut ägde M2 Asset Management aktier i de fyra svenska storbankerna till ett belopp om flera hundra miljoner kronor.

Vid årets slut utgjorde innehavet i Corem ungefär hälften av den totala aktieportföljen. På årets sista dag för handel, den 29 december, ökade M2 även på sitt innehav i Corem genom att kvitta tidigare värdepapperslån mot Corem-aktier. M2 kontrollerar nu 44,6 procent av utestående kapital och 45,6 procent av utestående röster.

Tidigare har M2 finansierat en del av räntekostnaderna för såväl depåkrediter som obligationslån med utdelning från aktieportföljen. Beslut om minskad eller inställd utdelning vid årsstämmorna under 2024, från våra olika innehav, har legat i korten länge. Inför 2024 har därför bolaget vidtagit mått och steg för att inte vara beroende av sådana utdelningar ur ett kassaflödeshänseende.

Skuldåterbetalning

Som ett resultat av de många avyttringar som M2 arbetat med under årets andra hälft kunde vi lösa obligationen, med ett emitterat belopp om 1 miljard kronor, som förföll den 25 januari 2024. Bolaget har i och med detta återbetalat ca 3,5 mdkr till obligationsägare sedan december 2022. Nästa stora obligationsförfall är i januari 2025 då ca 1,5 mdkr i utestående obligationslån antingen ska återbetalas i sin helhet, alternativt att en mindre del förlängs med längre löptid. Vi följer hela tiden utvecklingen på obligationsmarknaden för att se vilket beslut som är mest gynnsamt, men oavsett vägval känner vi oss trygga med situationen.

Efter årets utgång

I slutet på januari avyttrade M2 ett bostadsprojekt i Köpenhamn som bestod av 78 ägarlägenheter samt 15 parkeringsplatser till det danska försäkrings- och pensionsbolaget PenSam. Likviden som frigörs kommer användas för att återköpa obligationer.

Från att makrobedömarna mot slutet av 2023 varit helt överens om en snabb räntenedgång under 2024, har bilden blivit något mer diffus de senaste månaderna med fortsatt stark efterfrågan i ekonomin och ett högre inflationstryck än väntat. Huruvida räntenedgången är nära förestående och i vilken omfattning känns svårt att veta. Likt det faktum att flest båtar går på grund nära sin hemmahamn – till följd av att rorsman blir mer bekväm och slarvar med navigationen – är det i det här läget viktigt att M2 undviker sådant och i stället fortsätter navigera tryggt och säkert genom att upprätthålla ett högt transaktionstempo för att återbetala skuld.

Stockholm, 28 februari 2024

Jakob Mörndal
VD

DIREKTÄGDA FASTIGHETER

1 JANUARI - 31 DECEMBER 2023



M2 GRUPPEN

M2s egna fastighetsrörelse drivs under varumärket M2 Gruppen.

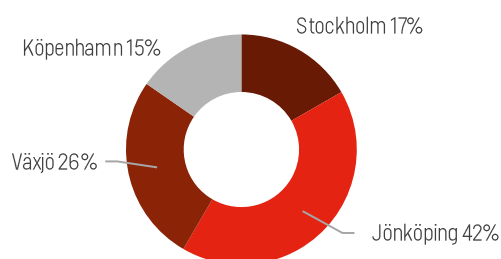
Per 31 december 2023 består M2s fastighetsbestånd av 37 fastigheter, huvudsakligen bostäder och handels- och kontorsfastigheter, med ett marknadsvärde på ca 2,9 miljarder kronor. Total uthyrbar yta är 155 436 kvm. M2 Gruppen verkar framför allt i Stockholm, Jönköping och Växjö.

- Hyresintäkterna för helåret uppgick till 378 mkr (381) och driftöverskottet uppgick till 229 mkr (233).
- Under kvartalet förvärvades fastigheten Ljungsåsa 1 i Ljungsåsa.
- I Jönköping avyttrades under kvartalet fastigheterna Citadellet 7, Fyr 4, Fursten Norra 4, Lagmannen 4, Liljan 4 och Lönnen 1, Lönnen 2 och Lönnen 3, samt vid årsskiftet fastigheten Älvingen 6.
- I Kalmar avyttrades fastigheten Sigillet 1.
- I Gävle avyttrades fastigheterna Norr 13:4, Norr 22:3, Norr 23:3, Norr 34:2, Norr 35:1, Norr 35:4, Norr 36:1 och Söder 9:8. I och med frånträdet lämnar M2 Gävle.
- I Växjö avyttrades fastigheten Stenbock 10.
- Efter periodens slut avyttrades 78 ägarlägenheter och 15 parkeringsplatser i Köpenhamn.

m2gruppen

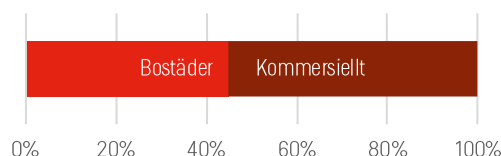
MARKNADSVÄRDE I PROCENT PER ORT

Totalt fastighetsvärde 2 922 mkr

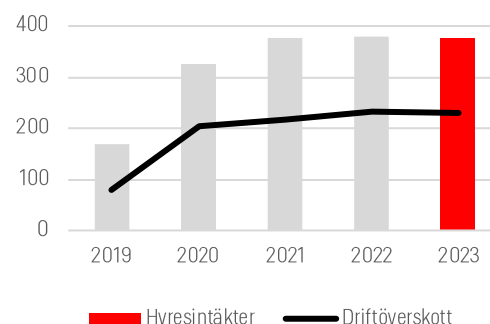


KVADRATMETER PER TYP AV YTA

Total yta 155 436 kvm



HYRESINTÄKTER OCH DRIFTSÖVERSKOTT



STRATEGISKA INVESTERINGAR

1 JANUARI - 31 DECEMBER 2023

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

COREM

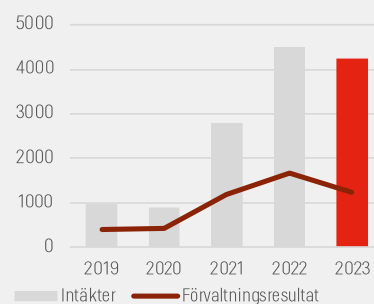
Corem äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter i storstads- och tillväxtregioner, där kontor respektive lager och logistik står för merparten. Beståndet bestod vid periodens utgång av 326 fastigheter, belägna i södra/mellersta Sverige, Köpenhamn samt New York och med ett samlat värde om 58 033 mkr. Under året frånträdde Corem 132 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 14,6 mdkr.

Innehavet redovisas som ett intressebolag.

- Hyresintäkterna för helåret uppgick till 4 244 mkr (4 491).
- Driftöverskottet uppgick till 2 882 mkr (2 933).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 239 mkr (1 675).
- Periodens resultat uppgick till -7 999 mkr (-1 938).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 58 033 mkr (78 387).
- M2s ägarandel av totalt kapital ca 45 %, vid periodens utgång.
- M2s ägarandel av totalt antal röster ca 45 %, vid periodens utgång.
- M2s börsvärde ca 5 977 mkr (2023-12-31).



Hyresintäkter och förvaltningsresultat
(R12 mån, mkr)



Corem
Globenområdet, Stockholm



ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING

1 JANUARI - 31 DECEMBER 2023



WÄSTBYGG

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.

Innehavet redovisas som ett intressebolag.

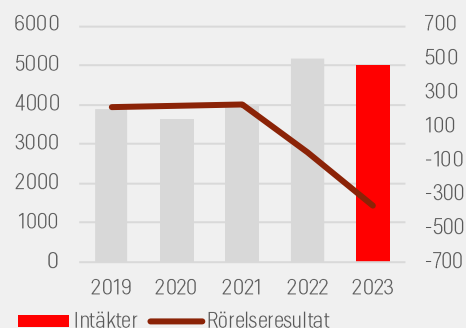
I oktober tecknade Logistic Contractor, som ingår i Wästbygg Gruppen AB (publ), ett avtal om att utveckla och bygga Ahlsells nya, toppmoderna logistikanläggning i Norge. Entreprenadvärdet uppgår till cirka 830 SEK.

WÄSTBYGG GROUP



- Intäkterna minskade med -4% till 4 991 mkr (5 181).
- Rörelseresultatet uppgick till -361 mkr (-50).
- Periodens resultat uppgick till -369 mkr (-17).
- Orderingången uppgick till 5 514 mkr (5 006).
- Soliditeten uppgick till 29 % (36).
- Orderstocken uppgick till 6 195 mkr (5 754).
- M2s ägarandel av kapital 53 %.
- M2s ägarandel av röster 48 %.
- M2s börsvärde ca 708 mkr (2023-12-31)

Intäkter och rörelseresultat
(R12 mån, mkr)



FASTIGHETSINVESTERINGAR OCH ÖVRIGA INVESTERINGAR

1 JANUARI - 31 DECEMBER 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 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 Börs, som fokuserar på logistik- och industrifastigheter. KMC har en diversifierad portfölj bestående av 45 fastigheter belägna i Norden och Nederländerna.
 LILJEBO FASTIGHETER Liljebo Fastigheter är ett expansivt bostadsbolag med fokus på Stockholm. Bolaget är onoterat.	 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 Vernum Fastigheter AB är ett fastighetsbolag som fokuserar på långsiktig förvaltning av hållbara hyresbostäder och klimatsmart nyproduktion i trä. Bolaget är onoterat.

FASTIGHETSINVESTERINGAR OCH 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.
SERVISTORE Servistore AB är Europas första (2016) helt digitala self storage-aktör. Företaget är grundat 2006 i Linköping och är idag verksam på ett 15-tal orter med ca 25 anläggningar i Sverige. Bolaget är onoterat.	

FASTIGHETSINVESTERINGAR OCH 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.	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.	

BANK, 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.	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.
SWEDBANK Swedbank är en svensk bank med banktjänster för privatpersoner och företagskunder. Banken erbjuder ett brett utbud av traditionella finansiella tjänster med störst verksamhet på de fyra hemmamarknaderna: Sverige, Estland, Lettland och Litauen. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap.	

KOMMENTARER OM RÄKENSKAPSÅRET I KORTHET

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

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Intäkter

Direktägda fastigheter

Koncernens intäkter inom fastighetsverksamheten minskade med -1% till 378 mkr (381) och är en effekt av avyttrade fastigheter. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 2 procent (6). Under perioden uppgick befarade och konstaterade kundförluster till 0,5 mkr (2,3). För kvarvarande bestånd uppgick befarade och konstaterade kundförluster till 0,3 mkr (0,3).

Uthyrningsgraden per 31 december 2023 uppgick till 89 procent (82). Exklusive vår kvarvarande projektfastighet uppgår uthyrningsgraden till 92 procent (94).

Driftnetto

Driftöverskottet uppgick till 230 mkr (242). Rörelseresultatet uppgick till 151 mkr (163). Den direktägda fastighetsverksamheten har haft en stabil utveckling under perioden. Årets avyttrade fastigheter leder till att driftöverskottet och rörelseresultatet i kronor kommer att minska framöver.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -257 mkr (479).

Under perioden erhöll M2 utdelningar om 84 mkr (108). De utdelningar som ingår i resultatet är för innehav som inte klassas som dotter- eller intresseföretag.

Ränteutgifter uppgick till 120 mkr (99).

Realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper uppgick till 8 mkr (811). Under perioden är huvudsaklig värdeförändring orealiserad.

Räntekostnader och övriga finansiella kostnader uppgick till -518 mkr (-589) och består huvudsakligen av ränta på obligationslån, fastighetslån och värdepapperslån. Cirka 23 mkr av de finansiella kostnaderna utgörs av courtage och utdelningsersättning, samt drygt 74 mkr består av nedskrivning av lånefordran..

Resultatandelar i intresseföretag

Resultatandelar i intresseföretag uppgick till -3 680 mkr (-9 864).

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

Värdeförändringar

Fastigheter

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -1 353 mkr (-656). Periodens värdeförändringar fördelas mellan ca 7 mkr realiserad värdeförändring och -1 360 mkr orealiserad värdeförändring. Värdeförändringarna beror huvudsakligen på ökade avkastningskrav.

Finansiella tillgångar

Värdeförändringar på finansiella tillgångar uppgick till -302 mkr (-2 059). Nedgången beror dels på ändrade antaganden kring värdet på vissa onoterade innehav, samt förändring börskurs för noterade innehav.

Resultat

Periodens resultat från kvarvarande verksamhet uppgick till -4 821 mkr (-11 293).

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2023 3 mån okt-dec	2022 3 mån okt-dec	2023 12 mån jan-dec	2022 12 mån jan-dec
Hysesintäkter	75	100	378	381
Övriga intäkter	-0	-35	0	9
Intäkter	75	65	379	389
Fastighetskostnader	-32	-36	-149	-148
Bruttoresultat	42	29	230	242
Central administration	-18	-24	-78	-79
Rörelseresultat	24	5	151	163
Utdelningar	7	18	84	108
Ränteutgifter och övriga finansiella intäkter	31	33	120	99
Realiserade värdeförändringar återköpta obligationslån	11	61	58	61
Realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper	2	338	8	811
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader	-190	-149	-518	-589
Räntekostnader leasingskuld	-1	-1	-8	-11
Resultat efter finansiella poster	-116	303	-105	642
Resultatandelar i intresseföretag	-1 625	-7 667	-3 680	-9 864
Värdeförändring fastigheter	-239	-225	-1 353	-656
Värdeförändring derivat	-5	1	-3	33
Värdeförändring finansiella tillgångar	116	-11	-302	-2 059
Resultat före skatt	-1 870	-7 598	-5 443	-11 904
Skatt	62	220	621	611
PERIODENS RESULTAT FRÅN KVARVARANDE VERKSAMHET	-1 808	-7 379	-4 821	-11 293
Resultat från avvecklad verksamhet	-	-124	-	-154
PERIODENS RESULTAT FRÅN KVARVARANDE OCH AVVECKLAD VERKSAMHET	-1 808	-7 503	-4 821	-11 447
<i>Resultat hänförligt till</i>				
Moderbolagets aktieägare	-1 806	-7 505	-4 813	-11 436
Innehav utan bestämmande inflytande	-1	2	-9	-11
	-1 808	-7 503	-4 821	-11 447
Övrigt totalresultat				
<i>Poster som har eller kan omföras till resultaträkningen</i>				
Omräkning av utländska verksamheter	-5	1	-1	8
Omräkningsdifferenser mm hänförliga till intressebolag	-246	-98	-191	346
	-2 059	-7 600	-5 013	-11 093
<i>Totalresultat hänförligt till</i>				
Moderbolagets aktieägare	-2 057	-7 602	-5 004	-11 082
Innehav utan bestämmande inflytande	-1	2	-9	-11
PERIODENS TOTALRESULTAT	-2 059	-7 600	-5 013	-11 093
Antal aktier periodens slut	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 31 december 2023 till 37 direktägda fastigheter med ett marknadsvärde om 2 922 mkr. Investeringar i fastigheter under perioden uppgick till 52 mkr (244), varav 19 mkr i kvarvarande bestånd.

Under fjärde kvartalet förvärvades fastigheten Ljungsåsa 1 Ljungsåsa.

I Jönköping avyttrades under kvartalet fastigheterna Citadellet 7, Fyris 4, Fursten Norra 4, Lagmannen 4, Liljan 4 och Lönner 1, Lönner 2 och Lönner 3, samt vid årsskiftet fastigheten Älvringen 6.

I Kalmar avyttrades fastigheten Sigillet 1.

I Gävle avyttrades fastigheterna Norr 13:4, Norr 22:3, Norr 23:3, Norr 34:2, Norr 35:1, Norr 35:4, Norr 36:1 och Söder 9:8. I och med frånrädet lämnade M2 Gävle.

I Växjö avyttrades fastigheten Stenbock 10.

Efter periodens slut avyttrades 78 ägarlägenheter och 15 parkeringsplatser i Köpenhamn.

Andelar i intresseföretag

Andelar i intresseföretag uppgick till 6 849 mkr (9 942). Minskningen beror främst på resultattandelen från innehavet i Corem, men även innehavet i Västbygg har utvecklats negativt under året.

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 har M2s ägarandel i Corem ökat till 45 % av totalt kapital och 45 % av totalt antal röster. Detta genom förvärv av 8,1 miljoner aktier av serie A och 70,6 miljoner aktier av serie B som genomfördes den 29 december.

Nedskrivningsprövning intressebolag

För fjärde 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.

	2023-12-31		2022-12-31	
	Andel av aktiekapital	Redovisat värde,mkr	Andel av aktiekapital	Redovisat värde,mkr
Corem	44,8	5 833	37,0	8 518
Västbygg	52,5	487	52,5	772
OOF Group	34,8	184	34,8	192
Devyser	24,2	130	24,4	142
Vernum Fastigheter	35,0	40	35,0	109
Footway	29,2	41	29,4	156
Liljebo	24,9	50	-	-
Link Property	23,2	46	23,2	46
Servistore	50,0	24	-	-
INIVI AB	22,7	14	21,0	6
		6 849		9 942

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andra långfristiga värdepapper uppgick till 3 378 mkr (3 644). Några av de största innehaven består av Swedbank (330 mkr), Logistea (320 mkr), Aros Bostadsutveckling (308 mkr), BEWI (231 mkr), samt Sagax (197 mkr).

Räntebärande lång- och kortfristiga skulder

Räntebärande skulder uppgick till 5 447 mkr (10 794).

Räntebärande skulder	Lång- fristiga	Kort- fristiga	Totalt
Fastighetslån	664	585	1 249
Obligationslån	1 593	549	2 141
Depåkrediter		2 034	2 034
Övriga räntebärande skulder	23		23
Summa	2 279	3 168	5 447

Fastighetslån

Fastighetslån uppgår till drygt 1 249 mkr, varav 585 mkr förfaller under de närmaste tolv månaderna. Under fjärde kvartalet avslutade M2 en långivare vad gäller fastighetsfinansiering och har istället fördjupat samarbetet med två andra svenska storbanker. Fastighetslånen samtliga villkor är uppfyllda per 31 december 2023.

Obligationslån

Per balansdagen uppgick icke-säkerställda obligationslån till netto 2 141 mkr (Totalt utställt 3 200 mkr varav -1 059 mkr återköpta).

Det obligationslån som förföll under januari 2024 löstes i sin helhet, 549 mkr.

Obligationslånen är noterade på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista.

Obligationslånen samtliga villkor är uppfyllda per 31 december 2023. För ytterligare information om obligationslånen villkor se: <https://m2assetmanagement.se/prospekt/>

Depåkrediter

Viss del av finansieringen består av depåkrediter hos en handfull större kreditinstitut. Skulden räknas som kortfristig. Depåkrediternas samtliga villkor är uppfyllda per 31 december 2023.

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.

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, värdeförändring värdepapper, 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 OBLIGATIONSLÅN

Obligation	Räntevillkor	Förfall	Per 2023-12-31			Efter perioden		
			Utestående belopp	Varav återköpt	Total netto	Återköpt	Lösen	Totalt netto
SE0015503420	STIBOR3M + 3,95	2024-01-25	1 000	-451	549	0	-549	0
SE0016802854	STIBOR3M + 3,90	2025-01-15	2 000	-608	1 392	-106		1 286
SE0017485204	STIBOR3M + 4,15	2026-02-04	200		200	-26		174
			3 200	-1 059	2 141	-133	-549	1 460

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2023 31 dec	2022 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	2 922	6 675
Nyttjanderättstillgångar, tomträtter och arrenden	104	347
Materiella anläggningstillgångar	1	1
Andelar i intresseföretag (not 6)	6 849	9 942
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3 378	3 644
Derivat	1	4
Andra långfristiga tillgångar	701	1 621
Summa anläggningstillgångar	13 956	22 234
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	20	14
Derivat	-	1 212
Övriga kortfristiga fordringar	486	432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	299	486
Kortfristiga placeringar	-	2 151
Likvida medel	884	714
Summa omsättningstillgångar	1 690	5 008
SUMMA TILLGÅNGAR	15 646	27 243

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2023 31 dec	2022 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	10	10
Omräkningsreserv	160	351
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	8 878	13 690
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	9 048	14 052
Innehav utan bestämmande inflytande	-7	2
Summa eget kapital	9 041	14 053
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	329	1 128
Räntebärande långfristiga skulder	2 279	4 431
Leasingskuld	104	347
Övriga långfristiga skulder	9	11
Summa långfristiga skulder	2 721	5 916
Kortfristiga skulder		
Räntebärande kortfristiga skulder	3 168	6 363
Finansiella skulder som innehas för handel	186	397
Leverantörsskulder	30	52
Skatteskulder	114	132
Övriga kortfristiga skulder	309	192
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	77	136
Summa kortfristiga skulder	3 884	7 273
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 646	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
<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			-4 813	-4 813	-9	-4 821
Övrigt totalresultat		-192		-192		-192
Periodens totalresultat	-	-192	-4 813	-5 004	-9	-5 013
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Utdelning				-	1	1
Utgående eget kapital 31 dec 2023	10	160	8 878	9 048	-7	9 041

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	2023 3 mån okt-dec	2022 3 mån okt-dec	2023 12 mån jan-dec	2022 12 mån jan-dec
Löpande verksamheten				
Resultat före skatt kvarvarande verksamhet	-1 870	-7 598	-5 443	-11 904
Resultat före skatt avvecklad verksamhet	-	16	-	-48
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (not 7)	1 928	7 452	5 318	11 491
	58	-130	-125	-461
Betald inkomstskatt	-3	39	-30	-153
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	55	-91	-155	-614
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring av rörelsefordringar	-79	422	-34	-1 025
Förändring av rörelseskulder	126	-229	-131	150
Förändring av kortfristiga placeringar	25	499	2 131	579
Kassaflöde från den löpande verksamheten	127	601	1 811	-910
Investeringsverksamheten				
Förvärv av immateriella tillgångar	-	-3	-	-6
Förvärv av fastigheter	-30	-	-30	-
Investeringar i fastigheter	-5	-89	-52	-328
Försäljning av fastigheter	1 260	112	2 313	112
Förvärv av maskiner och inventarier	-	-11	-	-23
Avyttring dotterföretag	-	-514	-	-514
Erhållen utdelning	70	116	360	685
Förvärv av intresseföretag	-848	-256	-1 009	-1 257
Försäljning av intresseföretag	-	4 600	-	4 745
Förvärv av finansiella tillgångar	-730	-2 072	-1 838	-3 418
Försäljning av finansiella tillgångar	713	2 424	3 058	5 573
Förändring av långfristiga fordringar	760	-48	850	-184
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 190	4 258	3 652	5 385
Finansieringsverksamheten				
Återköp egna aktier	-	-	-	-24
Utbetald utdelning	-	-	-5	-138
Förändring räntebärande skulder	-927	-4 599	-5 289	-4 961
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-927	-4 599	-5 294	-5 123
Periodens kassaflöde	390	260	169	-648
Likvida medel vid periodens början	495	452	714	1 357
Kursdifferens i likvida medel	-1	2	1	5
Likvida medel vid periodens slut	884	714	884	714

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
	3 mån	3 mån	12 mån	12 mån
Belopp i mkr	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Intäkter	2	2	8	2
Fastighetskostnader	-1	-1	-6	-1
Bruttoresultat	2	1	3	1
Central administration	-13	-14	-43	-33
Rörelseresultat	-12	-13	-40	-32
Resultat från andelar i koncernföretag	110	-159	283	1 841
Resultat från andelar i intresseföretag	45	87	119	544
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	-417	-3 317	-243	-2 633
Ränteintäkter och liknande resultatposter	35	45	144	119
Räntekostnader och liknande resultatposter	-185	-202	-479	-571
Resultat efter finansiella poster	-423	-3 559	-216	-732
Bokslutsdispositioner	-102	443	-102	443
Resultat före skatt	-525	-3 116	-318	-289
Skatt på årets resultat	148	-48	-14	-48
PERIODENS RESULTAT	-377	-3 164	-332	-337
RAPPPORT ÖVER TOTALRESULTAT				
Periodens resultat	-377	-3 164	-332	-337
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	-377	-3 164	-332	-337

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Värdeförändringar

Resultat från övriga värdepapper och fordringar

Resultat från övriga värdepapper och fordringar uppgick till -243 mkr (-2 633), posten avser delvis stängning av derivat under första kvartalet samt nedskrivning av värdepapper under fjärde kvartalet.

Räntekostnader

Räntekostnader och liknande resultatposter uppgick till -479 mkr (-571) och består huvudsakligen av ränta på obligationslån, fastighetslån och värdepapperslån. Minskningen beror främst på minskad volym av obligationslån.

Resultat

Periodens resultat uppgick till -332 mkr (-337).

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2023 31 dec	2022 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	5	14
Summa materiella anläggningstillgångar	5	14
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	352	795
Fordringar hos koncernföretag	733	1 181
Andelar i intresseföretag	3 971	3 229
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3 406	3 405
Andra långfristiga fordringar	559	1 199
Summa finansiella anläggningstillgångar	9 020	9 810
Summa anläggningstillgångar	9 024	9 823
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	7	1
Fordringar hos koncernföretag	1 018	1 103
Derivat	-	1 212
Övriga fordringar	32	79
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	228	394
Summa kortfristiga fordringar	1 286	2 788
Övriga kortfristiga placeringar	-	2 137
Summa kortfristiga placeringar	-	2 137
Kassa och bank	213	356
Summa omsättningstillgångar	1 499	5 282
SUMMA TILLGÅNGAR	10 523	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 31 dec	2022 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	10	10
Uppskrivningsfond	41	41
Reservfond	2	2
Summa bundet eget kapital	53	53
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 373	1 711
Periodens resultat	-332	-338
Summa fritt eget kapital	1 041	1 373
Summa eget kapital	1 093	1 426
Obeskattade reserver	267	121
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	0	16
Räntebärande långfristiga skulder	1 593	3 768
Skulder till koncernföretag	1 398	1 020
Skulder till intresseföretag	2	2
Övriga långfristiga skulder	11	11
Summa långfristiga skulder	3 003	4 817
Kortfristiga skulder		
Räntebärande kortfristiga skulder	2 574	4 766
Finansiella skulder som innehas för handel	186	397
Leverantörsskulder	3	2
Skulder till koncernföretag	3 013	3 310
Skatteskulder	100	87
Övriga kortfristiga skulder	253	138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	42
Summa kortfristiga skulder	6 159	8 742
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 523	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 3 971 mkr (3 229). Ökningen beror främst på förvärv av aktier i Corem under december.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andra långfristiga värdepappersinnehav uppgick till 3 406 mkr (3 405). 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 1 593 mkr (3 768) medan kortfristiga skulder till kreditinstitut uppgår till 2 574 mkr (4 766). Minskningen beror främst på amortering i samband med tidigare avyttring av aktier i Castellum.

Räntebärande lång- och kortfristiga skulder

Räntebärande skulder uppgick till 4 167 mkr (8 534).

Räntebärande skulder	Lång- fristiga	Kort- fristiga	Totalt
Fastighetslån	-	-	-
Obligationslån	1 593	549	2 141
Depåkrediter		2 026	2 026
Summa	1 593	2 575	4 167

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				-332	-332
Övrigt totalresultat				-	
Periodens totalresultat				-332	-332
Utgående eget kapital 31 dec 2023	10	41	2	1 041	1 093

INVERKAN AV RÅDANDE MARKNADS- OCH OMVÄRLDSSITUATION

Olika pågående konflikter i världen har skapat ett osäkert geopolitiskt läge, vilket bolaget noga följer.

M2's verksamhet har under de senaste två åren 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.

Standarder, ändringar och tolkningar rörande befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft och inte tillämpas i förtid av koncernen

Per dagen för godkännandet av denna finansiella rapport har vissa nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte trätt i kraft publicerats av IASB. Dessa har inte tillämpats i förtid av koncernen och ändringarna förväntas inte har någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna under det räkenskapsår då de ska tillämpas första gången och därför har inga upplysningar lämnats.

NOT 4: SEGMENTSREDOVISNING

Koncernens verksamhet är indelad i fyra områden:

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

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-december 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 800 tkr, avseende hyra av lokal. Servistore AB ägs till 50% av Kamelia Samhällsfastigheter AB.

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

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

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

	2023	2022	2023	2022
	3 mån	3 mån	12 mån	12 mån
Koncernen	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Intäkter				
Direktägda fastigheter	75	100	378	381
Summa Intäkter	75	100	378	381
Rörelseresultat				
Direktägda fastigheter	24	5	151	163
Summa Rörelseresultat	24	5	151	163

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).

	2023	2022
Belopp i mkr	31 dec	31 dec
Tillgångar		
Strategiska investeringar	5 833	8 518
Direktägda fastigheter	2 922	6 675
Entreprenad och projektutveckling	487	772
Fastighetsinvesteringar	3 508	7 264
Övriga Investeringar	2 896	4 014
Summa	15 646	27 243

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
Belopp i mkr	jan-dec	jan-dec
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag	-	5 053
Övriga intäkter	-	9
Fastighetskostnader	-	9
Kostnader produktion entreprenad	-	-4 757
Bruttoresultat	-	314
Central administration	-	-362
Rörelseresultat	-	-49
Finansiella intäkter	-	25
Finansiella kostnader	-	-48
Resultat efter finansiella poster	-	-72
Resultatandel intresseföretag	-258	-1
Värdeförändring fastigheter	-	-
Resultat före skatt	-258	-73
Skatt	-	56
Resultat från kvarvarande/avvecklad verksamhet, netto efter skatt	-258	-17
Omvärderingsresultat	-	-137
Resultat från kvarvarande/avvecklad verksamhet	-258	-154

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

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

Belopp i mkr	2023 31 dec	2022 31 dec
Beräkning koncernvärde andel intresseföretag		
Sålda nettotillgångar	-	1 049
Omvärderingsresultat	-	-138
Erhållen försäljningslikvid aktier (minus försäljningskostnader)	-	-139
Ingående värde kapitalandel	772	-
Anskaffningar	-	-
Utdelning	-28	-
Resultatandel	-258	-
Koncernvärde andel intresseföretag	487	772

NOT 7: KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	2023 3 mån okt-dec	2022 3 mån okt-dec	2023 12 mån jan-dec	2022 12 mån jan-dec
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Av- och nedskrivningar	-	8	-	31
Utdelningar	-8	-17	-84	-108
Värdeförändringar	117	-196	1 592	1 778
Resultatandelar i intresseföretag	1 625	7 667	3 680	9 864
Övrigt	194	-10	130	-74
Summa	1 928	7 452	5 318	11 491
Betalda räntor				
Erhållen ränta	168	15	197	39
Betald ränta	-134	-175	-473	-646

Styrelsen och verkställande direktören anser att bokslutskommunikén ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

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

Stockholm den 28 februari 2024

M2 Asset Management AB (publ)

Rutger Arnhult
Ordförande

Mia Arnhult
Styrelseledamot

Patrik Tillman
Styrelseledamot

Johan Sjö
Styrelseledamot

Jakob Mörndal
VD

KONCERNENS NYCKELTAL

	2023	2022	2021	2020
	12 mån	12 mån	12 mån	12 mån
UTVALDA NYCKELTAL	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Hysesintäkter (mkr)	378	381	377	334
Rörelseresultat (mkr)	151	163	141	333
Resultat efter finansiella poster (mkr)	-105	642	-542	154
Resultat före skatt (mkr)	-5 443	-11 904	6 116	2 036
Periodens resultat från kvarvarande verksamhet (mkr)	-4 821	-11 293	5 650	1 764
Eget kapital (mkr)	9 041	14 053	25 811	19 981
Balansomslutning (mkr)	15 646	27 243	47 535	34 142
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,8	2,2	2,7	2,9
Räntetäckningsgrad, lånegrupp (ggr)	2,0	-	-	-
Belåningsgrad fastigheter (%)	42,7	36,5	35,1	31,7
Belåningsgrad, lånegrupp (%)	46,6	-	-	-
Soliditet (%)	57,8	51,6	54,3	58,5
Soliditet, lånegrupp (%)	33,7	-	-	-
Avkastning på eget kapital (%)	-35,7	-45,6	29,2	15,0
Avkastning på totalt kapital (%)	-22,9	-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. Per årsskiftet 2023 ingår koncernens räntetäckningsgrad inte som finansiellt villkor i något låneavtal.

Räntetäckningsgrad, lånegrupp (ggr)

Lånegruppens resultat efter finansiella intäkter och kostnader exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar plus finansiella kostnader och intäkter dividerat med finansiella kostnader och intäkter. Används för att belysa koncernens känslighet för ränteförändringar. Gällande sedan december 2023 gentemot en långgivare.

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.

Belåningsgrad, lånegrupp (%)

Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång. Anges för att belysa fastigheternas finansiella risk. Gällande sedan december 2023 gentemot en långgivare.

Soliditet (%)

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

Soliditet, lånegrupp (%)

Eget kapital i procent av balansomslutningen. Används för att belysa bolagets finansiella stabilitet. Gällande sedan december 2023 gentemot en långgivare.

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 28 februari 2024 kl. 08:00.

M2 | asset management

Adress: Bredgränd 4, 111 30 Stockholm

Organisationsnummer: 556559-3349

Tel: 010-706 00 00

www.m2assetmanagement.se