

Q1

## KVARTALET JANUARI - MARS

- Hyresintäkter från direktägda fastigheter uppgick till 57 mkr (106).
- Driftöverskottet från direktägda fastigheter uppgick till 27 mkr (62).
- Kvartalets rörelseresultat uppgick till 10 mkr (41).
- Finansnettot uppgick till -37 mkr (-37).
- Resultatandelar i intresseföretag uppgick till -44 mkr (-363).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -97 mkr (-50).
- Värdeförändringar på finansiella tillgångar påverkade resultatet med totalt 125 mkr (44).
- Kvartalets resultat från uppgick till -93 mkr (-27).

|                                          | 2024    | 2023    | 2023    | 2022    | 2021    |
|------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
|                                          | 3 mån   | 3 mån   | 12 mån  | 12 mån  | 12 mån  |
| UTVALDA NYCKELTAL                        | jan-mar | jan-mar | jan-dec | jan-dec | jan-dec |
| Hyresintäkter (mkr)                      | 57      | 106     | 378     | 381     | 377     |
| Rörelseresultat (mkr)                    | 10      | 41      | 151     | 163     | 141     |
| Resultat efter finansiella poster (mkr)  | -27     | 4       | -105    | 642     | -542    |
| Periodens resultat (mkr)                 | -93     | -27     | -4 821  | -11 293 | 5 650   |
| Eget kapital (mkr)                       | 9 061   | 14 028  | 9 041   | 14 053  | 25 811  |
| Långsiktigt justerat substansvärde (mkr) | 10 262  | -       | -       | -       | -       |
| Räntetäckningsgrad (ggr)                 | 2,1     | 2,2     | 1,8     | 2,2     | 2,7     |
| Räntetäckningsgrad, lånegrupp (ggr)      | 1,8     | -       | 2,0     | -       | -       |
| Belåningsgrad fastigheter (%)            | 47,0    | 38,5    | 42,7    | 36,5    | 35,1    |
| Soliditet (%)                            | 56,0    | 59,0    | 57,8    | 51,6    | 54,3    |
| Långsiktig justerad soliditet (%)        | 59,0    | -       | -       | -       | -       |
| Avkastning på eget kapital (%)           | 0,2     | -0,2    | -35,7   | -45,6   | 29,2    |

För definitioner av nyckeltal se sid 27–28.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSETER UNDER KVARTALET**

- 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 4 mars emitterades seniora icke-säkerställda onoterade utbytbara SEK obligationer med en volym om SEK 200 mkr. Obligationslånet löper med en fast årlig ränta om 7,0 procent och har slutligt förfall i mars 2029. Under vissa villkor kan lånebeloppet konverteras till M2:s stamaktier i Wästbygg Gruppen AB (publ) till en konverteringskurs om 47,7 kr.

**ÖVRIGA HÄNDELSETER UNDER KVARTALET**

- 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.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSETER EFTER PERIODENS UTGÅNG**

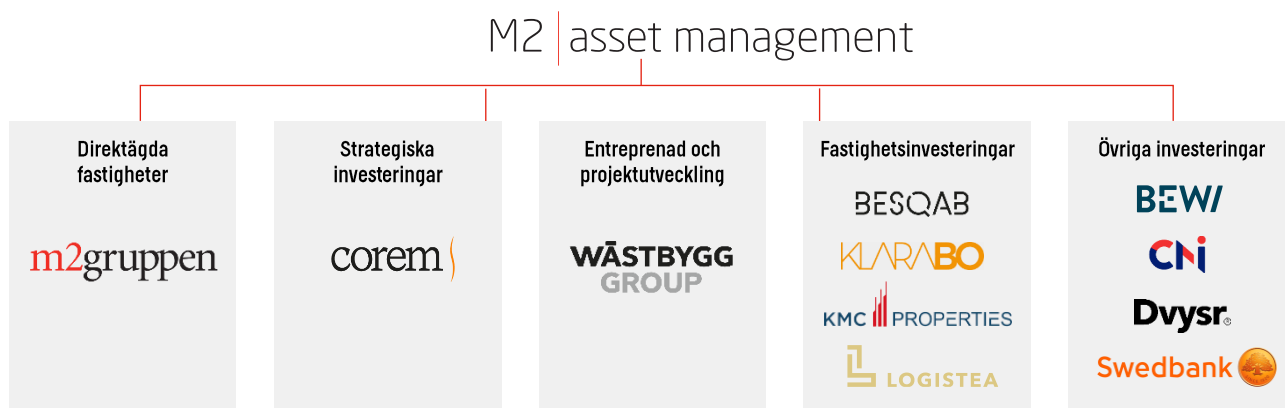
- Den 15 april avyttrades samtliga kvarvarande fastigheter i Jönköping. Totalt 21 fastigheter, bestående av 28 000 kvm bostadsyta samt 34 000 kvm kommersiella ytor. Det underliggande fastighetsvärdet för fastigheterna uppgår till ca 1,1 mdkr. Köparen är Muro Invest och fastigheterna frånträdde den 29 april.

**ÖVRIGA HÄNDELSETER EFTER PERIODENS UTGÅNG**

- På årsstämman den 17 maj beslöts omval av sittande styrelseledamöter, omval av revisorsbolaget Ernst & Young AB samt att ingen utdelning ska utgå.

## 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.

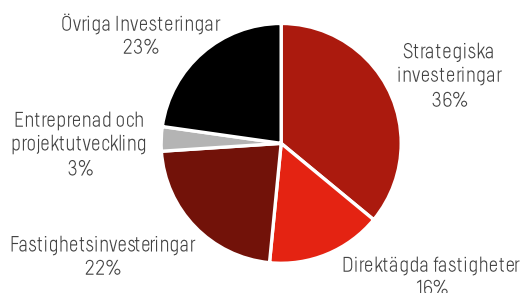
### Entreprenad och projektutveckling

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



Temperaturen på transaktionsmarknaden generellt var relativt sval i inledningen på året med få genomförda transaktioner. För M2:s del fortsatte vi att optimera kapitalstrukturen genom avyttring av bland annat ett fastighetsprojekt i Köpenhamn. På kapitalmarknadssidan återbetalades ett större obligationslån. M2 genomförde därtill en emission av ett spännande konvertibellån med aktier i Wästbygg som underliggande instrument. Efter periodens utgång kommunicerades även försäljningen av det direktägda beståndet i Jönköping.

I linje med föregående år kommer år 2024 att präglas av avyttringar och fortsatt konsolidering. Den 25 januari återbetalades ett obligationslån om totalt 1 miljard kronor där knappt 550 mkr var utestående vid förfallotidpunkten. I januari sålde vi också vårt danska projekt med ägarlägenheter till ett danskt livförsäkrings- och pensionsbolag. Vi genomförde även en kapitalmarknadsaktivitet där vi emitterade en konvertibel om 200 mkr, med en andel av våra aktier i Wästbygg som underliggande instrument. I klartext betyder det att M2 lånar 200 mkr till en fast ränta om sju procent över fem år, där kreditriskens exponering gäller mot M2 men där återbetalning av lånet kan komma att ske genom att konvertera utlånade medel till Wästbygg B-aktier till en kurs om 47,69 kr. Återbetalning kan också ske med likvida medel, något M2 avgör.

M2 transformeras successivt från ett fastighetsbolag med stora innehav i några få börsnoterade fastighetsbolag, till att i stället minska den direktägda fastighetsverksamheten betydligt – ett arbete som också kommer fortgå. M2 blir efter detta ett familjeägt investeringsbolag, ett "family office" med lägre belåning och med fokus på investeringar i såväl fastighetssektorn som andra sektorer. Utifrån verkligt värde per den sista mars kan konstateras att M2 innehar nettotillgångar om 10-11 miljarder kronor, vilket lägger en stabil grund för bolagets fortsatta omdaning från ett fastighetsbolag med stora värdepappersinnehav till ett mer spetsigt bolag med fokus på investeringar.

Efter periodens slut avyttrades hela den direktägda fastighetsportföljen i Jönköping till Muro Invest AB. Totalt omfattade den affären 21 fastigheter, bestående av 28 000 kvm bostadsyta samt 34 000 kvm kommersiella ytor. Det underliggande fastighetsvärdet för fastigheterna uppgick till ca 1,1 mdkr.

Vi har nu genomfört ett hårt och fokuserat arbete under ett och ett halvt års tid, där M2 genom avyttringar noggrant anpassat sin kapitalstruktur och därmed byggt motståndskraft mot tuffare tider. Med sommaren i antågande konstaterar jag att M2-skutan känns mer stabil än på länge och min förhoppning är att den fortsatta seglatsen kommer att bli både njutbar och odramatisk.

Jakob Mörndal  
VD

Stockholm, 24 maj 2024

# DIREKTÄGDA FASTIGHETER

1 JANUARI - 31 MARS 2024



M2 Gruppen  
Vinaman 6, Växjö



## M2 GRUPPEN

M2s egna fastighetsrörelse drivs under varumärket M2 Gruppen.

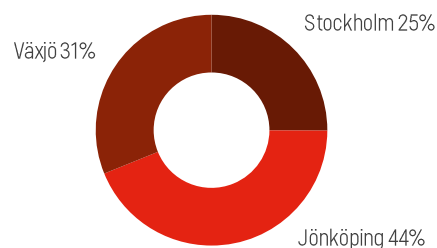
Per 31 mars 2024 består M2s fastighetsbestånd av 35 fastigheter, huvudsakligen bostäder och handels- och kontorsfastigheter, med ett marknadsvärde på ca 2,5 miljarder kronor. Total uthyrbar yta är 148 073 kvm. M2 Gruppen verkar framför allt i Stockholm, Jönköping och Växjö.

- Hyresintäkterna för helåret uppgick till 57 mkr (106) och driftöverskottet uppgick till 27 mkr (62).
- Under kvartalet avyttrades 78 ägarlägenheter och 15 parkeringsplatser i Köpenhamn.
- Efter periodens slut avyttrades samtliga 21 fastigheter i Jönköping till ett överenskommet fastighetsvärde om 1 100 mkr.

m2gruppen

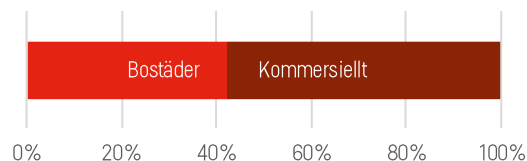
### MARKNADSVÄRDE I PROCENT PER ORT

Totalt fastighetsvärde 2 517 mkr

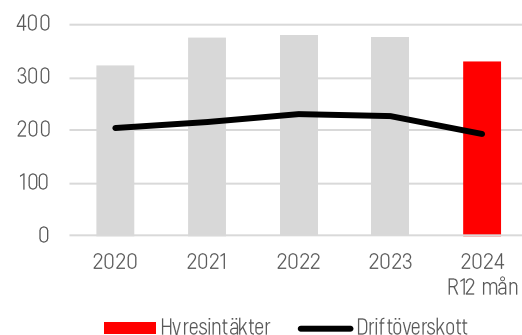


### KVADRATMETER PER TYP AV YTA

Total yta 148 073 kvm



### HYRESINTÄKTER OCH DRIFTSÖVERSKOTT





# STRATEGISKA INVESTERINGAR

1 JANUARI - 31 MARS 2024

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

## COREM

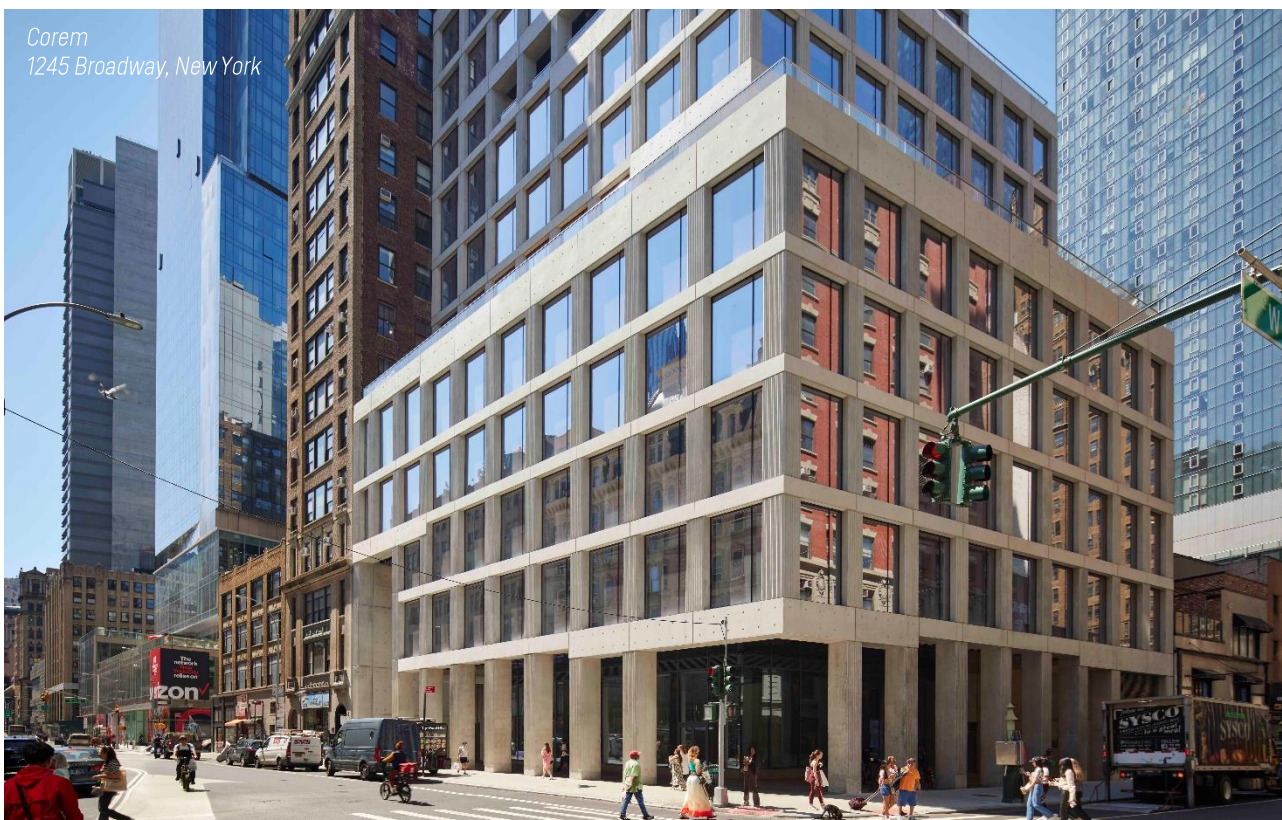
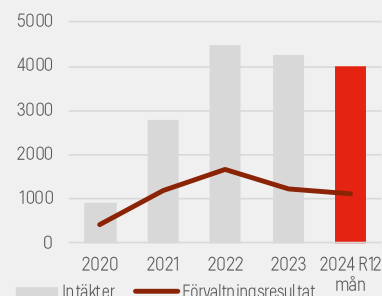
Corem äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter i storstads- och tillväxtregioner, där kontor respektive lager och logistik står för merparten. Beståndet bestod vid periodens utgång av 315 fastigheter, belägna i södra/mellersta Sverige, Köpenhamn samt New York och med ett samlat värde om 56 533 mkr.

Innehavet redovisas som ett intressebolag.

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 940 mkr (1 172).
- Driftöverskottet uppgick till 578 mkr (789).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 215 mkr (356).
- Periodens resultat uppgick till -158 mkr (-911).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 56 533 mkr (58 033).
- M2s ägarandel av totalt kapital ca 45 %, vid periodens utgång.
- M2s ägarandel av totalt antal röster ca 46 %, vid periodens utgång.
- M2s börsvärde ca 6 310 mkr (2024-03-31).



Hyresintäkter och förvaltningsresultat  
(R12 mån, mkr)



# ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING

1 JANUARI - 31 MARS 2024



## 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.

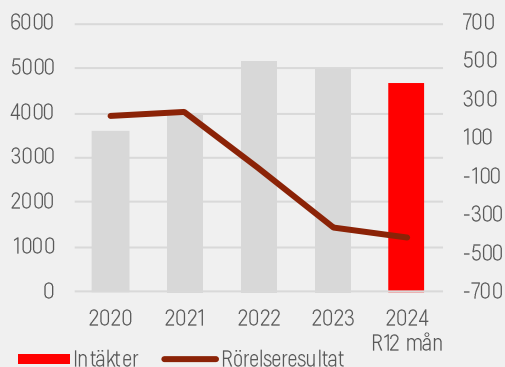
Innehavet redovisas som ett intressebolag.

- Intäkterna minskade med -26% till 896 mkr (1 207).
- Rörelseresultatet uppgick till -46 mkr (5).
- Periodens resultat uppgick till -41 mkr (1).
- Soliditeten uppgick till 27 % (35).
- Orderingången uppgick till 338 mkr (328).
- Orderstocken uppgick till 5 563 mkr (4 764).
- M2s ägarandel av kapital 53 %.
- M2s ägarandel av röster 48 %.
- M2s börsvärde ca 598 mkr (2024-03-31)

## WÄSTBYGG GROUP



Intäkter och rörelseresultat  
(R12 mån, mkr)



# FASTIGHETSINVESTERINGAR OCH ÖVRIGA INVESTERINGAR

1 JANUARI - 31 MARS 2024

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 Bank och Investmentbolag. 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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>BESQAB</b></p> <p>Under 2024 gick Aros Bostad och Besqab samman. Besqabs kärnverksamhet är att utveckla hållbara bostäder i attraktiva lägen i Stockholm och Uppsala. Bolaget är noterat på Nasdaq First North Growth Market.</p>                                                               | <p><b>BESQAB</b></p> <p><b>CATELLA</b></p> <p>Catella AB (publ) erbjuder kvalificerad rådgivning och förvaltning inom ett antal tillgångsslag. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.</p>                                                                                     |
| <p><b>KLARABO</b></p> <p>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.</p> | <p><b>KLARABO</b></p> <p><b>KMC PROPERTIES</b></p> <p>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.</p>        |
| <p><b>LILJEBO FASTIGHETER</b></p> <p>Liljebo Fastigheter är ett expansivt bostadsbolag med fokus på Stockholm. Bolaget är onoterat.</p>                                                                                                                                                               | <p><b>LILJEBO FASTIGHETER</b></p> <p><b>LINK PROP</b></p> <p>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.</p> |
| <p><b>LOGISTEA</b></p> <p>Logistea AB (publ) är ett fastighetsbolag med inriktning mot lager- och logistikfastigheter. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.</p>                                                                                                                            | <p><b>LOGISTEA</b></p> <p><b>OOF GROUP</b></p> <p>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.</p>              |
| <p><b>SAGAX</b></p> <p>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.</p>          | <p><b>AB   SAGAX</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                               |



## FASTIGHETSINVESTERINGAR OCH ÖVRIGA INVESTERINGAR, FORTSÄTTNING

### HÄLSOVÅRD

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>DEVYSER</b></p> <p>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.</p>                                                                      | <p><b>GUARD THERAPEUTICS</b></p> <p>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.</p> |
| <p><b>SMARTCELLA</b></p> <p>SmartCella är ett världsledande bolag inom bioteknik. Bolaget utvecklar bland annat en mikrokateter för att nå svårillgängliga organ och tumörer för olika behandlingar samt nya mRNA-terapi och cellsterapier för stamcellsbehandlingar av exempelvis hjärtsvikt. Bolaget är onoterat.</p> | <p><b>QLUCORE</b></p> <p>Qlucore utvecklar ett visualiseringsbaserat analysverktyg för bioinformatikdata. Programvaran underlättar analys av stora mängder, komplexa data och används inom forskning och precisionsdiagnostik. Bolaget är noterat på Nasdaq First North Stockholm.</p>                                             |

### KONSUMENTTJÄNSTER

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>BILLOGRAM</b></p> <p>Billogram AB erbjuder en digital plattform för fakturering och betalningar som effektiviserar kundhanteringen, samtidigt som den förbättrar kundupplevelsen. Bolaget är onoterat.</p>                                                                                                                                                                          | <p><b>FOOTWAY</b></p> <p>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.</p> |
| <p><b>INSTABEE</b></p> <p>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.</p> | <p><b>MEDS</b></p> <p>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.</p>                                                                                  |
| <p><b>SERVISTORE</b></p> <p>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.</p>                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

## FASTIGHETSINVESTERINGAR OCH ÖVRIGA INVESTERINGAR, FORTSÄTTNING

### TEKNOLOGI OCH UTVECKLING

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>BEWI</b></p> <p>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.</p>                                                                                      | <p><b>CloudBackend</b></p> <p>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.</p> |
| <p><b>MYRSPOVEN</b></p> <p>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.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

### BANK OCH INVESTMENTBOLAG

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>CNI</b></p> <p>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.</p> | <p><b>FIRST VENTURE</b></p> <p>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.</p>                                              |
| <p><b>INIVI</b></p> <p>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.</p>                                                   | <p><b>MOLCAP</b></p> <p>Molcap Invest AB är ett investmentbolag baserat i Stockholm som investerar i snabbväxande bolag med god skalbarhet och en sund balansräkning. Bolaget är onoterat.</p>                                                                                                                                      |
| <p><b>NORTHMILL</b></p> <p>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.</p>                                                                                        | <p><b>SWEDBANK</b></p> <p>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.</p> |

## KOMMENTARER OM DELÅRSRAPPORTEN I KORTHET

Resultatposterna nedan, om inget annat anges, avser perioden 1 januari - 31 mars 2024 och jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser, om inget annat anges, ställningen per 31 mars 2024 respektive 31 mars 2023. På grund av avrundningar summerar rapportens tabeller och beräkningar inte alltid exakt.

### KOMMENTARER TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

#### Intäkter

##### *Direktägda fastigheter*

Koncernens intäkter inom fastighetsverksamheten minskade med -46% till 57 mkr (106) och är en effekt av successivt avyttrade fastigheter under 2023 och början av innevarande år. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 2 procent (10). Under perioden uppgick befarade och konstaterade kundförluster till 0,5 mkr (0,1).

Uthyrningsgraden per 31 mars 2024 uppgick till 86 procent (82). Exklusive vår kvarvarande projektfastighet uppgår uthyrningsgraden till 89 procent (94).

#### Bruttoresultat

Bruttoresultatet uppgick till 28 mkr (62). Rörelseresultatet uppgick till 10 mkr (41). Den direktägda fastighetsverksamheten har haft en stabil utveckling under perioden. Avyttrade fastigheter leder till driftöverskottet och rörelseresultatet i kronor minskar under året.

#### Finansnetto

Finansnettot uppgick till -37 mkr (-37).

Under perioden erhöll M2 utdelningar om 70 mkr (32). De utdelningar som ingår i resultatet är för innehav som inte klassas som dotter- eller intresseföretag. Utdelningarna som ingår i resultatet kommer främst från Swedbank och andra bankaktier.

Ränteintäkter uppgick till 15 mkr (29).

Realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper uppgick till 0 mkr (-29).

Räntekostnader och övriga finansiella kostnader uppgick till -124 mkr (-107) och består huvudsakligen av ränta på obligationslån, fastighetslån och värdepapperslån. Cirka 5 mkr av de finansiella kostnaderna utgörs av courtage och utdelningsersättning, samt drygt 32 mkr består av nedskrivning av lånefordran.

#### Resultatandelar i intresseföretag

Resultatandelar i intresseföretag uppgick till -44 mkr (-363).

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

#### Värdeförändringar

##### *Fastigheter*

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -97 mkr (-50). Periodens värdeförändringar fördelas mellan ca 0 mkr realiserad värdeförändring och -97 mkr orealiserad värdeförändring. Värdeförändringarna beror huvudsakligen på ökade avkastningskrav.

##### *Finansiella tillgångar*

Värdeförändringar på finansiella tillgångar uppgick till 125 mkr (44). Uppgången härrör främst från noterade innehav.

#### Resultat

Periodens resultat uppgick till -93 mkr (-27).

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

|                                                                | 2024<br>3 mån<br>jan-mar | 2023<br>3 mån<br>jan-mar | 2023<br>12 mån<br>jan-dec | Rullande<br>12 mån<br>apr-mar |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| <b>Belopp i mkr</b>                                            |                          |                          |                           |                               |
| Hysesintäkter                                                  | 57                       | 106                      | 378                       | 330                           |
| Övriga intäkter                                                | 0                        | 0                        | 0                         | 1                             |
| <b>Intäkter</b>                                                | <b>58</b>                | <b>106</b>               | <b>379</b>                | <b>330</b>                    |
| Fastighetskostnader                                            | -30                      | -44                      | -149                      | -135                          |
| <b>Bruttoresultat</b>                                          | <b>28</b>                | <b>62</b>                | <b>230</b>                | <b>195</b>                    |
| Central administration                                         | -18                      | -21                      | -78                       | -75                           |
| <b>Rörelseresultat</b>                                         | <b>10</b>                | <b>41</b>                | <b>151</b>                | <b>120</b>                    |
| Utdelningar                                                    | 70                       | 32                       | 84                        | 122                           |
| Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter                  | 15                       | 29                       | 120                       | 106                           |
| Realiserade värdeförändringar återköpta obligationslån         | 2                        | 41                       | 58                        | 19                            |
| Realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper  | -                        | -29                      | 8                         | 37                            |
| Räntekostnader och övriga finansiella kostnader                | -124                     | -107                     | -518                      | -535                          |
| Räntekostnader leasingskuld                                    | -1                       | -3                       | -8                        | -6                            |
| <b>Finansnetto</b>                                             | <b>-37</b>               | <b>-37</b>               | <b>-257</b>               | <b>-256</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                       | <b>-27</b>               | <b>4</b>                 | <b>-105</b>               | <b>-136</b>                   |
| Resultatandelar i intresseföretag                              | -44                      | -363                     | -3 680                    | -3 361                        |
| Värdeförändring fastigheter                                    | -97                      | -50                      | -1 353                    | -1 400                        |
| Värdeförändring derivat                                        | 0                        | -0                       | -3                        | -2                            |
| Värdeförändring finansiella tillgångar                         | 125                      | 44                       | -302                      | -221                          |
| <b>Resultat före skatt</b>                                     | <b>-41</b>               | <b>-364</b>              | <b>-5 443</b>             | <b>-5 120</b>                 |
| Skatt                                                          | -51                      | 337                      | 621                       | 233                           |
| <b>PERIODENS RESULTAT</b>                                      | <b>-93</b>               | <b>-27</b>               | <b>-4 821</b>             | <b>-4 887</b>                 |
| <i>Resultat hänförligt till</i>                                |                          |                          |                           |                               |
| Moderbolagets aktieägare                                       | -93                      | -27                      | -4 813                    | -4 879                        |
| Innehav utan bestämmande inflytande                            | 0                        | -0                       | -9                        | -8                            |
|                                                                | <b>-93</b>               | <b>-27</b>               | <b>-4 821</b>             | <b>-4 887</b>                 |
| <b>Övrigt totalresultat</b>                                    |                          |                          |                           |                               |
| <i>Poster som har eller kan omföras till resultaträkningen</i> |                          |                          |                           |                               |
| Omräkning av utländska verksamheter                            | 4                        | 1                        | -1                        | 2                             |
| Omräkningsdifferenser mm hänförliga till intressebolag         | 109                      | 1                        | -191                      | -82                           |
|                                                                | <b>20</b>                | <b>-25</b>               | <b>-5 013</b>             | <b>-4 967</b>                 |
| <i>Totalresultat hänförligt till</i>                           |                          |                          |                           |                               |
| Moderbolagets aktieägare                                       | 20                       | -25                      | -5 004                    | -4 959                        |
| Innehav utan bestämmande inflytande                            | 0                        | -0                       | -9                        | -8                            |
| <b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>                                 | <b>20</b>                | <b>-25</b>               | <b>-5 013</b>             | <b>-4 967</b>                 |
| Antal aktier periodens slut                                    | 100 000                  | 100 000                  | 100 000                   | 100 000                       |

## KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNING

**Förvaltningsfastigheter**

Fastighetsbeståndet uppgick per 31 mars 2024 till 35 direktägda fastigheter med ett marknadsvärde om 2 517 mkr. Investeringar i fastigheter under perioden uppgick till 6 mkr (20), varav 6 mkr i kvarvarande bestånd.

Under perioden avyttrades 78 ägarlägenheter och 15 parkeringsplatser i Köpenhamn.

Efter periodens slut avyttrades samtliga 21 fastigheter i Jönköping till ett underliggande fastighetsvärde om 1 100 mkr.

**Andelar i intresseföretag**

Andelar i intresseföretag uppgick till 6 867 mkr (9 581). Minskningen beror främst på resultattandelen från innehavet i Corem, men även innehavet i Wästbygg har utvecklats negativt under året.

*Nedskrivningsprövning intressebolag*

För första 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.

|                     | 2024-03-31               |                        | 2023-03-31               |                        |
|---------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|
|                     | Andel av<br>aktiekapital | Redovisat<br>värde,mkr | Andel av<br>aktiekapital | Redovisat<br>värde,mkr |
| Corem               | 45,0                     | 5 821                  | 37,1                     | 8 142                  |
| Wästbygg            | 52,5                     | 532                    | 52,5                     | 773                    |
| OOF Group           | 34,8                     | 178                    | 34,8                     | 193                    |
| Devyser             | 24,2                     | 126                    | 24,3                     | 138                    |
| Liljebo Fastigheter | 24,9                     | 48                     | -                        | -                      |
| Link Property       | 23,2                     | 48                     | 23,2                     | 47                     |
| Footway             | 19,9                     | 43                     | 29,4                     | 144                    |
| Vernum Fastigheter  | 35,0                     | 30                     | 35,0                     | 114                    |
| Servistore          | 35,0                     | 24                     | 35,0                     | 24                     |
| INIVI AB            | 22,7                     | 18                     | 21,0                     | 6                      |
|                     |                          | <b>6 867</b>           |                          | <b>9 581</b>           |



**Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Andra långfristiga värdepapper uppgick till 4 309 mkr (3 805). Några av de största innehaven består av Swedbank (701 mkr), Logistea (400 mkr), KMC Properties (319 mkr), BEWI (293), samt Besqab (270 mkr).

**Räntebärande lång- och kortfristiga skulder**

Räntebärande skulder uppgick till 6 212 mkr (7 842).

| Räntebärande skulder        | Långfristiga | Kortfristiga | Totalt       |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Fastighetslån               | 374          | 808          | 1 182        |
| Obligationslån              | 373          | 1 218        | 1 591        |
| Depåkrediter                | -            | 3 417        | 3 417        |
| Övriga räntebärande skulder | 22           |              | 22           |
| <b>Summa</b>                | <b>769</b>   | <b>5 443</b> | <b>6 212</b> |

**Fastighetslån**

Fastighetslån uppgår till drygt 1 182 mkr, varav 808 mkr förfaller under de närmaste tolv månaderna. Fastighetslånens samtliga villkor är uppfyllda per 31 mars 2024.

**Obligationslån**

Per balansdagen uppgick icke-säkerställda obligationslån till netto 1 591 mkr (Totalt utställt 2 400 mkr varav -809 mkr återköpta).

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

Obligationslånen är noterade på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista.

Obligationslånens samtliga villkor är uppfyllda per 31 mars 2024. För ytterligare information om obligationslånens villkor se:

<https://m2assetmanagement.se/prospekt/>

**ÖVERSIKT OBLIGATIONSLÅN**

| Obligation   | Räntevillkor    | Förfall    | Per 2024-03-31    |                |              | Efter perioden |              |
|--------------|-----------------|------------|-------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|              |                 |            | Utestående belopp | Varav återköpt | Total netto  | Återköpt       | Totalt netto |
| SE0016802854 | STIBOR3M + 3,90 | 2025-01-15 | 2 000             | -783           | 1 218        | 0              | 1 218        |
| SE0017485204 | STIBOR3M + 4,15 | 2026-02-04 | 200               | -26            | 174          | 0              | 174          |
| SE0021627791 | Fast ränta 7,00 | 2029-03-08 | 200               |                | 200          | 0              | 200          |
|              |                 |            | <b>2 400</b>      | <b>-809</b>    | <b>1 591</b> | <b>0</b>       | <b>1 591</b> |

**Depåkrediter**

Viss del av finansieringen består av depåkrediter hos en handfull större kreditinstitut. Skulden räknas som kortfristig. Depåkrediternas samtliga villkor är uppfyllda per 31 mars 2024.

**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 2023.

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                                      | 2024<br>31 mar | 2023<br>31 mar | 2023<br>31 dec |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                 |                |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                      |                |                |                |
| Förvaltningsfastigheter                           | 2 517          | 6 611          | 2 922          |
| Nyttjanderättstillgångar, tomträtter och arrenden | 104            | 347            | 104            |
| Materiella anläggningstillgångar                  | 0              | 1              | 1              |
| Andelar i intresseföretag                         | 6 867          | 9 581          | 6 849          |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav            | 4 309          | 3 805          | 3 378          |
| Derivat                                           | -              | 4              | 1              |
| Andra långfristiga tillgångar                     | 700            | 1 604          | 701            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                | <b>14 497</b>  | <b>21 954</b>  | <b>13 956</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                      |                |                |                |
| Kundfordringar                                    | 15             | 6              | 20             |
| Övriga kortfristiga fordringar                    | 464            | 402            | 486            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter      | 351            | 436            | 299            |
| Kortfristiga placeringar                          | -              | 489            | -              |
| Likvida medel                                     | 847            | 481            | 884            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                | <b>1 678</b>   | <b>1 814</b>   | <b>1 690</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                           | <b>16 175</b>  | <b>23 768</b>  | <b>15 646</b>  |

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

| Belopp i mkr                                                 | 2024<br>31 mar | 2023<br>31 mar | 2023<br>31 dec |
|--------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                              |                |                |                |
| <b>Eget kapital</b>                                          |                |                |                |
| Aktiekapital                                                 | 10             | 10             | 10             |
| Omräkningsreserv                                             | 272            | 353            | 160            |
| Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat               | 8 785          | 13 663         | 8 878          |
| <b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b> | <b>9 068</b>   | <b>14 026</b>  | <b>9 048</b>   |
| Innehav utan bestämmande inflytande                          | -6             | 1              | -7             |
| <b>Summa eget kapital</b>                                    | <b>9 061</b>   | <b>14 028</b>  | <b>9 041</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                  |                |                |                |
| Uppskjuten skatteskuld                                       | 370            | 660            | 329            |
| Räntebärande långfristiga skulder                            | 769            | 3 224          | 2 279          |
| Leasingskuld                                                 | 104            | 347            | 104            |
| Övriga långfristiga skulder                                  | 4              | 10             | 9              |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                            | <b>1 247</b>   | <b>4 241</b>   | <b>2 721</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                  |                |                |                |
| Räntebärande kortfristiga skulder                            | 5 443          | 4 618          | 3 168          |
| Finansiella skulder som innehas för handel                   | 186            | 302            | 186            |
| Leverantörsskulder                                           | 26             | 28             | 30             |
| Skatteskulder                                                | 50             | 257            | 114            |
| Övriga kortfristiga skulder                                  | 110            | 152            | 309            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                 | 52             | 142            | 77             |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                            | <b>5 867</b>   | <b>5 500</b>   | <b>3 884</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                        | <b>16 175</b>  | <b>23 768</b>  | <b>15 646</b>  |

## FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

|                                               | Aktiekapital | Omräknings<br>reserver | Balanserade<br>vinstmedel<br>inkl periodens<br>resultat | Eget kapital<br>hänförligt till<br>moder-<br>företagets<br>aktieägare | Innehav utan<br>bestämmande<br>inflytande | Totalt eget<br>kapital |
|-----------------------------------------------|--------------|------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------|
| <b>Ingående eget kapital 1 januari 2023</b>   | <b>10</b>    | <b>351</b>             | <b>13 690</b>                                           | <b>14 051</b>                                                         | <b>2</b>                                  | <b>14 053</b>          |
| Periodens resultat                            |              |                        | -4 813                                                  | -4 813                                                                | -9                                        | -4 821                 |
| Övrigt totalresultat                          |              | -192                   |                                                         | -192                                                                  |                                           | -192                   |
| <b>Periodens totalresultat</b>                | <b>-</b>     | <b>-192</b>            | <b>-4 813</b>                                           | <b>-5 004</b>                                                         | <b>-9</b>                                 | <b>-5 013</b>          |
| <i>Transaktioner med ägare</i>                |              |                        |                                                         |                                                                       |                                           |                        |
| Utdelning                                     |              |                        |                                                         | -                                                                     | 1                                         | 1                      |
| <b>Utgående eget kapital 31 december 2023</b> | <b>10</b>    | <b>160</b>             | <b>8 878</b>                                            | <b>9 048</b>                                                          | <b>-7</b>                                 | <b>9 041</b>           |
| <b>Ingående eget kapital 1 januari 2024</b>   | <b>10</b>    | <b>160</b>             | <b>8 878</b>                                            | <b>9 048</b>                                                          | <b>-7</b>                                 | <b>9 041</b>           |
| Periodens resultat                            |              |                        | -93                                                     | -93                                                                   | 0                                         | -92                    |
| Övrigt totalresultat                          |              | 113                    |                                                         | 113                                                                   |                                           | 113                    |
| <b>Periodens totalresultat</b>                | <b>-</b>     | <b>113</b>             | <b>-93</b>                                              | <b>20</b>                                                             | <b>0</b>                                  | <b>20</b>              |
| <b>Utgående eget kapital 31 mar 2024</b>      | <b>10</b>    | <b>272</b>             | <b>8 785</b>                                            | <b>9 068</b>                                                          | <b>-6</b>                                 | <b>9 061</b>           |

# KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

| Belopp i mkr                                                                        | 2024<br>3 mån<br>jan-mar | 2023<br>3 mån<br>jan-mar | 2023<br>12 mån<br>jan-dec | Rullande<br>12 mån<br>apr-mar |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| <b>Löpande verksamheten</b>                                                         |                          |                          |                           |                               |
| Resultat före skatt                                                                 | -41                      | -364                     | -5 443                    | -5 120                        |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (not 6)</b>                  | -25                      | 302                      | 5 318                     | 4 991                         |
|                                                                                     | <b>-66</b>               | <b>-62</b>               | <b>-125</b>               | <b>-129</b>                   |
| Betald inkomstskatt                                                                 | -78                      | -6                       | -30                       | -102                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-144</b>              | <b>-68</b>               | <b>-155</b>               | <b>-231</b>                   |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                          |                          |                           |                               |
| Förändring av rörelsefordringar                                                     | -57                      | 42                       | -34                       | -133                          |
| Förändring av rörelseskulder                                                        | -221                     | -557                     | -131                      | 205                           |
| Förändring av kortfristiga placeringar                                              | -                        | 1 728                    | 2 131                     | 403                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-422</b>              | <b>1 145</b>             | <b>1 811</b>              | <b>244</b>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                          |                          |                           |                               |
| Förvärv av fastigheter                                                              | -                        | -                        | -30                       | -30                           |
| Investeringar i fastigheter                                                         | -6                       | -20                      | -52                       | -38                           |
| Försäljning av fastigheter                                                          | 326                      | 41                       | 2 313                     | 2 598                         |
| Erhållen utdelning                                                                  | 140                      | 89                       | 360                       | 411                           |
| Förvärv av intresseföretag                                                          | -23                      | -44                      | -1 009                    | -988                          |
| Förvärv av finansiella tillgångar                                                   | -1 629                   | -518                     | -1 838                    | -2 949                        |
| Försäljning av finansiella tillgångar                                               | 823                      | 1 684                    | 3 058                     | 2 197                         |
| Förändring av långfristiga fordringar                                               | -12                      | 2                        | 850                       | 836                           |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-381</b>              | <b>1 234</b>             | <b>3 652</b>              | <b>2 037</b>                  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                          |                          |                           |                               |
| Utbetald utdelning                                                                  | -                        | -                        | -5                        | -5                            |
| Lösen räntederivat                                                                  | 1                        | -                        | -                         | 1                             |
| Upptagna räntebärande skulder                                                       | 1 742                    | 187                      | 1 739                     | 3 294                         |
| Amortering av räntebärande skulder                                                  | -979                     | -2 799                   | -7 028                    | -5 208                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>764</b>               | <b>-2 612</b>            | <b>-5 294</b>             | <b>-1 918</b>                 |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                         | <b>-39</b>               | <b>-233</b>              | <b>169</b>                | <b>363</b>                    |
| <b>Likvida medel vid periodens början</b>                                           | <b>884</b>               | <b>714</b>               | <b>714</b>                | <b>481</b>                    |
| <b>Kursdifferens i likvida medel</b>                                                | <b>2</b>                 | <b>-</b>                 | <b>1</b>                  | <b>3</b>                      |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                             | <b>847</b>               | <b>481</b>               | <b>884</b>                | <b>847</b>                    |

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

|                                                                                 | 2024        | 2023      | 2023        | Rullande    |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------|-------------|-------------|
|                                                                                 | 3 mån       | 3 mån     | 12 mån      | 12 mån      |
| Belopp i mkr                                                                    | jan-mar     | jan-mar   | jan-dec     | apr-mar     |
| Intäkter                                                                        | 3           | 2         | 8           | 9           |
| Fastighetskostnader                                                             | -0          | -0        | -6          | -6          |
| <b>Bruttoresultat</b>                                                           | <b>2</b>    | <b>2</b>  | <b>3</b>    | <b>3</b>    |
| Central administration                                                          | -10         | -10       | -43         | -43         |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-8</b>   | <b>-9</b> | <b>-40</b>  | <b>-39</b>  |
| Resultat från andelar i koncernföretag                                          | -101        | -         | 283         | 182         |
| Resultat från andelar i intresseföretag                                         | 37          | 9         | 119         | 147         |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar<br>som är anläggningstillgångar | 45          | 135       | -243        | -332        |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                                       | 17          | 36        | 144         | 125         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                      | -111        | -88       | -479        | -503        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                        | <b>-120</b> | <b>83</b> | <b>-216</b> | <b>-419</b> |
| Bokslutsdispositioner                                                           | 1           | 0         | -102        | -100        |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                      | <b>-119</b> | <b>83</b> | <b>-318</b> | <b>-520</b> |
| Skatt på årets resultat                                                         | -           | 2         | -14         | -16         |
| <b>PERIODENS RESULTAT</b>                                                       | <b>-119</b> | <b>84</b> | <b>-332</b> | <b>-536</b> |

### KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

#### Värdeförändringar

##### Resultat från andelar i koncernföretag

Resultat från andelar i koncernföretag uppgick till -101 mkr (0), och är kopplat till nedskrivning av värdet på det danska koncernbolaget Royal efter kvartalets fastighetsavyttring.

##### Resultat från övriga värdepapper och fordringar

Resultat från övriga värdepapper och fordringar uppgick till 45 mkr (135).

##### Räntekostnader

Räntekostnader och liknande resultatposter uppgick till -111 mkr (-88) och består huvudsakligen av ränta på obligationslån och värdepapperslån, samt drygt 32 mkr består av nedskrivning av lånefordran.

##### Resultat

Periodens resultat uppgick till -119 mkr (84).



## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

| Belopp i mkr                                   | 2024<br>31 mar | 2023<br>31 mar | 2023<br>31 dec |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |                |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |                |                |                |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |                |                |                |
| Byggnader och mark                             | 5              | 4              | 5              |
| Pågående fastighetsarbeten                     | -              | 11             | -              |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  | <b>5</b>       | <b>15</b>      | <b>5</b>       |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |                |                |                |
| Andelar i koncernföretag                       | 331            | 795            | 352            |
| Fordringar hos koncernföretag                  | 646            | 1 129          | 733            |
| Andelar i intresseföretag                      | 3 964          | 3 249          | 3 971          |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | 4 341          | 3 606          | 3 406          |
| Andra långfristiga fordringar                  | 546            | 1 184          | 559            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>9 827</b>   | <b>9 963</b>   | <b>9 020</b>   |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             | <b>9 832</b>   | <b>9 978</b>   | <b>9 024</b>   |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |                |                |                |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |                |                |                |
| Kundfordringar                                 | 6              | 1              | 7              |
| Fordringar hos koncernföretag                  | 3 125          | 24             | 1 018          |
| Derivat                                        | -              | 1              | -              |
| Övriga fordringar                              | 9              | 53             | 32             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 283            | 333            | 228            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           | <b>3 423</b>   | <b>413</b>     | <b>1 286</b>   |
| Övriga kortfristiga placeringar                | -              | 488            | -              |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>          | <b>-</b>       | <b>488</b>     | <b>-</b>       |
| <b>Kassa och bank</b>                          | <b>415</b>     | <b>102</b>     | <b>213</b>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             | <b>3 838</b>   | <b>1 003</b>   | <b>1 499</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        | <b>13 671</b>  | <b>10 981</b>  | <b>10 523</b>  |

# MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

| Belopp i mkr                                 | 2024<br>31 mar | 2023<br>31 mar | 2023<br>31 dec |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                |                |                |
| <b>Eget kapital</b>                          |                |                |                |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                |                |                |
| Aktiekapital                                 | 10             | 10             | 10             |
| Uppskrivningsfond                            | 41             | 41             | 41             |
| Reservfond                                   | 2              | 2              | 2              |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>53</b>      | <b>53</b>      | <b>53</b>      |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                |                |                |
| Balanserat resultat                          | 1 041          | 1 373          | 1 373          |
| Periodens resultat                           | -119           | 84             | -332           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>922</b>     | <b>1 458</b>   | <b>1 041</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>974</b>     | <b>1 510</b>   | <b>1 093</b>   |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  | <b>267</b>     | <b>121</b>     | <b>267</b>     |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                |                |                |
| Uppskjuten skatteskuld                       | 0              | 15             | 0              |
| Räntebärande långfristiga skulder            | 373            | 2 454          | 1 593          |
| Skulder till koncernföretag                  | 1 487          | 1 020          | 1 398          |
| Skulder till intresseföretag                 | 2              | 2              | 2              |
| Övriga långfristiga skulder                  | 11             | 11             | 11             |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>1 873</b>   | <b>3 502</b>   | <b>3 003</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                |                |                |
| Räntebärande kortfristiga skulder            | 4 633          | 3 240          | 2 574          |
| Finansiella skulder som innehas för handel   | 186            | 302            | 186            |
| Leverantörsskulder                           | 3              | 3              | 3              |
| Skulder till koncernföretag                  | 5 606          | 2 079          | 3 013          |
| Aktuella skatteskulder                       | 59             | 83             | 100            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 53             | 98             | 253            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16             | 44             | 30             |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>10 557</b>  | <b>5 848</b>   | <b>6 159</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>13 671</b>  | <b>10 981</b>  | <b>10 523</b>  |

## KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

### Värdeförändringar

#### Andelar i intressebolag

Andelar i intresseföretag uppgick till 3 964 mkr (3 249). Ökningen beror främst på förvärv av aktier i Corem under december 2023.

#### Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andra långfristiga värdepappersinnehav uppgick till 4 341 mkr (3 606). 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 373 mkr (2 454) medan kortfristiga skulder till kreditinstitut uppgår till 4 633 mkr (3 240).

**Räntebärande lång- och kortfristiga skulder**

Räntebärande skulder uppgick till 5 006 mkr (5 694).

| Räntebärande skulder        | Lång-<br>fristiga | Kort-<br>fristiga | Totalt       |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|--------------|
| Fastighetslån               | -                 | -                 | -            |
| Obligationslån              | 373               | 1 218             | 1 591        |
| Depåkrediter                | -                 | 3 415             | 3 415        |
| Övriga räntebärande skulder | -                 | -                 | -            |
| <b>Summa</b>                | <b>373</b>        | <b>4 633</b>      | <b>5 006</b> |

## FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

|                                        | Aktiekapital | Uppskrivnings-<br>fond | Reservfond | Balanserat<br>resultat inkl<br>årets resultat | Totalt eget<br>kapital |
|----------------------------------------|--------------|------------------------|------------|-----------------------------------------------|------------------------|
| Ingående eget kapital 1 januari 2023   | 10           | 41                     | 2          | 1 373                                         | 1 426                  |
| Periodens resultat                     |              |                        |            | -332                                          | -332                   |
| Utgående eget kapital 31 december 2023 | 10           | 41                     | 2          | 1 041                                         | 1 093                  |
| Ingående eget kapital 1 januari 2024   | 10           | 41                     | 2          | 1 041                                         | 1 093                  |
| Periodens resultat                     |              |                        |            | -119                                          | -119                   |
| Utgående eget kapital 31 mar 2024      | 10           | 41                     | 2          | 922                                           | 974                    |

## 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 2023. 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 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 fem 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-mars 2024 har M2 köpt in varor och tjänster från intresseföretaget Corem 23 tkr samt Rutger Arnhult privat drygt 400 tkr. Inköp från Corem och Rutger Arnhult privat avser hyra av lokal. Vidare har vi sålt tjänster till Servistore om drygt 200 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.

|                              | 2024<br>3 mån<br>jan-mar | 2023<br>3 mån<br>jan-mar | 2023<br>12 mån<br>jan-dec | Rullande<br>12 mån<br>apr-mar |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| <b>Koncernen</b>             |                          |                          |                           |                               |
| Intäkter                     |                          |                          |                           |                               |
| Direktägda fastigheter       | 57                       | 106                      | 378                       | 330                           |
| <b>Summa Intäkter</b>        | <b>57</b>                | <b>106</b>               | <b>378</b>                | <b>330</b>                    |
| Rörelseresultat              |                          |                          |                           |                               |
| Direktägda fastigheter       | 10                       | 41                       | 151                       | 120                           |
| <b>Summa Rörelseresultat</b> | <b>10</b>                | <b>41</b>                | <b>151</b>                | <b>120</b>                    |

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).

|                                   | 2024          | 2023          |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Belopp i mkr                      | 31 mar        | 31 mar        |
| Tillgångar                        |               |               |
| Strategiska investeringar         | 5 821         | -             |
| Direktägda fastigheter            | 2 517         | 6 611         |
| Fastighetsinvesteringar           | 3 624         | 11 748        |
| Entreprenad och projektutveckling | 532           | 773           |
| Övriga Investeringar              | 3 681         | 4 636         |
| <b>Summa</b>                      | <b>16 175</b> | <b>23 768</b> |

## 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: KASSAFLÖDESANALYS

|                                                     | 2024       | 2023       | 2023         | Rullande     |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|--------------|--------------|
| Belopp i mkr                                        | 3 mån      | 3 mån      | 12 mån       | 12 mån       |
|                                                     | jan-mar    | jan-mar    | jan-dec      | apr-mar      |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet |            |            |              |              |
| Utdelningar                                         | -70        | -32        | -84          | -122         |
| Värdeförändringar                                   | -31        | -6         | 1 592        | 1 567        |
| Resultatandelar i intresseföretag                   | 44         | 363        | 3 680        | 3 361        |
| Övrigt                                              | 32         | -22        | 130          | 184          |
| <b>Summa</b>                                        | <b>-25</b> | <b>302</b> | <b>5 318</b> | <b>4 991</b> |
| <b>Betalda räntor</b>                               |            |            |              |              |
| Erhållen ränta                                      | 36         | 2          | 197          | 231          |
| Betald ränta                                        | -111       | -105       | -473         | -479         |

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

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

Stockholm den 24 maj 2024

M2 Asset Management AB (publ)

Rutger Arnhult  
Ordförande

Mia Arnhult  
Styrelseledamot

Patrik Tillman  
Styrelseledamot

Johan Sjö  
Styrelseledamot

Jakob Mörndal  
VD

## KONCERNENS NYCKELTAL

|                                            | 2024    | 2023    | 2023    | 2022    | 2021    |
|--------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
|                                            | 3 mån   | 3 mån   | 12 mån  | 12 mån  | 12 mån  |
| UTVALDA NYCKELTAL                          | jan-mar | jan-mar | jan-dec | jan-dec | jan-dec |
| Hysesintäkter (mkr)                        | 57      | 106     | 378     | 381     | 377     |
| Rörelseresultat (mkr)                      | 10      | 41      | 151     | 163     | 141     |
| Resultat efter finansiella poster (mkr)    | -27     | 4       | -105    | 642     | -542    |
| Resultat före skatt (mkr)                  | -41     | -364    | -5 443  | -11 904 | 6 116   |
| Periodens resultat (mkr)                   | -93     | -27     | -4 821  | -11 293 | 5 650   |
| Eget kapital (mkr)                         | 9 061   | 14 028  | 9 041   | 14 053  | 25 811  |
| Långsiktigt justerat substansvärde (mkr)   | 10 262  | -       | -       | -       | -       |
| Balansomslutning (mkr)                     | 16 175  | 23 768  | 15 646  | 27 243  | 47 535  |
| Långsiktig justerad balansomslutning (mkr) | 17 369  | -       | -       | -       | -       |
| Räntetäckningsgrad (ggr)                   | 2,1     | 2,2     | 1,8     | 2,2     | 2,7     |
| Räntetäckningsgrad, lånegrupp (ggr)        | 1,8     | -       | 2,0     | -       | -       |
| Belåningsgrad fastigheter (%)              | 47,0    | 38,5    | 42,7    | 36,5    | 35,1    |
| Belåningsgrad, lånegrupp (%)               | 48,8    | -       | 46,6    | -       | -       |
| Soliditet (%)                              | 56,0    | 59,0    | 57,8    | 51,6    | 54,3    |
| Långsiktig justerad soliditet (%)          | 59,0    | -       | -       | -       | -       |
| Soliditet, lånegrupp (%)                   | 31,0    | -       | 33,7    | -       | -       |
| Avkastning på eget kapital (%)             | 0,2     | -0,2    | -35,7   | -45,6   | 29,2    |
| Avkastning på totalt kapital (%)           | 0,5     | -1,0    | -22,9   | -30,2   | 16,1    |

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. Jämförelsetal för balansräkning 2021 och tidigare är ej omarbetade.

## DEFINITIONER NYCKELTAL

I denna delårsrapport har M2 tillämpat European Securities and Markets Authoritys, ESMA, riktlinjer för alternativa nyckeltal. M2 presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. M2 anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och Bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av koncernens prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS.

| Nyckeltal                                  | Definition                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Anledning för användning                                                                                                                                                    | Avstämning                                                         |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>FINANSIELLA NYCKELTAL</b>               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                             |                                                                    |
| 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.                                                                                                                         | (9 061-9 041)/9 041=0,2 %                                          |
| Avkastning på totalt kapital (%)           | Resultat före skatt, exklusive finansiella kostnader, i procent av genomsnittlig balansomslutning under perioden.                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Anges för att belysa avkastning på bolagets totala kapital.                                                                                                                 | $(-41+1+124)/((16175+15646)/2)=0,5\%$                              |
| Belåningsgrad fastigheter (%)              | Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Anges för att belysa fastigheternas finansiella risk.                                                                                                                       | $1\,182/2\,517=47,0\%$                                             |
| 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 långivare.                                                                   | Se kommentar *                                                     |
| Långsiktig justerad balansomslutning (mkr) | Balansomslutning med återläggning av goodwill, derivat och uppskjuten skatt samt redovisat värde för andelar i intresseföretag justerat till verkligt värde.                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                             | Se kommentar *                                                     |
| Långsiktig justerad soliditet (mkr)        | Långsiktigt justerat eget kapital dividerat med långsiktig justerad balansomslutning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                             | Se kommentar *                                                     |
| Långsiktigt justerat substansvärde (mkr)   | Långsiktigt justerat substansvärde dividerat med långsiktig justerad balansomslutning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Totala marknadsvärdet av M2s nettotillgångar. Substansvärdet ger en överblick över hur totala portföljen utvecklas.                                                         | Se kommentar *                                                     |
| Räntetäckningsgrad (ggr)                   | Koncernens resultat efter finansiella intäkter och kostnader exklusive realiserade och orealiserade värdetförändringar plus finansiella kostnader och intäkter samt utdelning från andelar i intresseföretag, exklusive nedskrivning lånefordran, courtage och utdelningsersättning dividerat med finansiella kostnader och intäkter exklusive nedskrivning lånefordran, courtage och utdelningsersättning. | Används för att belysa koncernens känslighet för ränteförändringar. Per årsskiftet 2023 ingår koncernens räntetäckningsgrad inte som finansiellt villkor i något låneavtal. | $(-27+32,4-0+(-15+124-32,4-5)+70)/((124-32,4-5-15)=2,1\text{ ggr}$ |
| Räntetäckningsgrad lånegrupp (ggr)         | Lånegruppens resultat efter finansiella intäkter och kostnader exklusive realiserade och orealiserade värdetförändringar plus finansiella kostnader och intäkter dividerat med finansiella kostnader och intäkter.                                                                                                                                                                                          | Används för att belysa lånegruppens känslighet för ränteförändringar. Gällande sedan december 2023 gentemot en långivare.                                                   | Se kommentar *                                                     |
| Soliditet (%)                              | Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande dividerat med balansomslutningen per bokslutsdagen.                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Används för att belysa koncernens finansiella stabilitet.                                                                                                                   | $9\,061/16\,175=56,0\%$                                            |
| Soliditet lånegrupp (%)                    | Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande dividerat med balansomslutningen per bokslutsdagen.                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Används för att belysa koncernens finansiella stabilitet. Gällande sedan december 2023 gentemot en långivare.                                                               | Se kommentar *                                                     |



## DEFINITIONER NYCKELTAL, FORTSÄTTNING

| Nyckeltal                             | Definition                                                                                                 | Anledning för användning                                                         | Avstämning |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL</b> |                                                                                                            |                                                                                  |            |
| Direktavkastningskrav (%)**           | Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna.                                                 |                                                                                  |            |
| Driftöverskott                        | Hyresintäkter minus fastighetskostnader (exempelvis drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt). | Används för att visa fastigheternas ekonomiska avkastningsförmåga uttryckt i kr. | 57-30=27   |
| Vakansgrad (%)**                      | Vakansgrad anger hur stor del av fastigheten som inte är uthyrd.                                           |                                                                                  |            |
| Hyresvärde (mkr)**                    | Framtida kontraktswärde samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick för nästkommande år.  |                                                                                  |            |
| Uthyrningsbar yta**                   | Ytor i fastigheterna vilka hyresgäster debiteras eller skulle kunna debiteras hyra för per bokslutsdagen   |                                                                                  |            |

\* Ingen avstämning är möjlig utifrån delårsrapportens finansiella rapporter antingen till följd av att mer detaljerad information om Koncernens låneavtal krävs än vad som finns tillgänglig i delårsrapporten eller till följd av att de genomsnittsbereäkningar av lån och fastighetsvärde Bolaget utför kräver information om värde vid fler tidpunkter under året än vad som anges i delårsrapporten.

\*\* Dessa nyckeltal är operationella och anses inte vara alternativa nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

**KONTAKTPERSONER:**

Jakob Mörndal, VD, e-post: [jakob.morndal@m2gruppen.se](mailto:jakob.morndal@m2gruppen.se)

Andreas Lindenhierata, CFO, e-post: [andreas.lindenhierata@m2gruppen.se](mailto:andreas.lindenhierata@m2gruppen.se)

Denna information är sådan som M2 Asset Management AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 24 maj 2024 kl. 08:00.

M2 | asset management

Adress: Bredgränd 4, 111 30 Stockholm

Organisationsnummer: 556559-3349

Tel: 010-706 00 00

[www.m2assetmanagement.se](http://www.m2assetmanagement.se)