

Q2

KVARTALET APRIL - JUNI

- Hyresintäkter från direktägda fastigheter uppgick till 39 mkr (103).
- Driftöverskottet från direktägda fastigheter uppgick till 26 mkr (69).
- Kvartalets rörelseresultat uppgick till 4 mkr (49).
- Finansnettot uppgick till -100 mkr (-37).
- Resultatandelar i intresseföretag uppgick till 19 mkr (-819).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -22 mkr (-566).
- Värdeförändringar på finansiella tillgångar påverkade resultatet med totalt -52 mkr (-261).
- Kvartalets resultat uppgick till -82 mkr (-1 467).

DELÅRSPERIODEN JANUARI - JUNI

- Hyresintäkter från direktägda fastigheter uppgick till 96 mkr (209).
- Driftöverskottet från direktägda fastigheter uppgick till 53 mkr (131).
- Periodens rörelseresultat uppgick till 14 mkr (90).
- Finansnettot uppgick till -136 mkr (-75).
- Resultatandelar i intresseföretag uppgick till -25 mkr (-1 182).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -118 mkr (-616).
- Värdeförändringar på finansiella tillgångar påverkade resultatet med totalt 74 mkr (-217).
- Periodens resultat uppgick till -174 mkr (-1 494).

UTVALDA NYCKELTAL

	2024 6 mån jan-jun	2023 6 mån jan-jun	2023 12 mån jan-dec	2022 12 mån jan-dec	2021 12 mån jan-dec
Hyresintäkter (mkr)	96	209	378	381	377
Rörelseresultat (mkr)	14	90	151	163	141
Resultat efter finansiella poster (mkr)	-122	16	-105	642	-542
Periodens resultat (mkr)	-174	-1 494	-4 821	-11 293	5 650
Eget kapital (mkr)	8 967	12 677	9 041	14 053	25 811
Långsiktigt justerat substansvärde (mkr)	9 234	-	-	-	-
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,3	1,9	1,8	2,2	2,7
Räntetäckningsgrad, lånegrupp (ggr)	1,6	-	2,0	-	-
Belåningsgrad fastigheter (%)	44,7	45,4	42,7	36,5	35,1
Soliditet (%)	62,1	58,5	57,8	51,6	54,3
Långsiktig justerad soliditet (%)	62,8	-	-	-	-
Avkastning på eget kapital (%)	-0,8	-9,8	-35,7	-45,6	29,2

För definitioner av nyckeltal se sid 27–28.

VÄSENTLIGA HÄNDELSETER UNDER KVARTALET

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

ÖVRIGA HÄNDELSETER UNDER KVARTALET

- Inga övriga händelser under kvartalet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSETER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Vid extra bolagsstämma i M2 Asset Management AB (publ) den 5 juli 2024 valdes Patrik Essehorn till styrelseledamot för tiden intill slutet av nästa bolagsstämma. Patrik Tillman har valt att lämna styrelsen. Övriga styrelseledamöter kvarstår.

ÖVRIGA HÄNDELSETER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- M2 Asset Management AB (publ) har den 3 juli ansökt om upptagande till handel av det nya obligationslånet om 250 mkr inom rambeloppet 2 000 mkr i M2s obligationslån februari 2022/februari 2026 som emitterades den 31 maj, på Nasdaq Stockholms Corporate Bond List.
- Den 4 juli avyttrades fastigheterna Djäknen 4, Oxdragaren 1, Vasaborgen 1 och Vinaman 6 i Växjö. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till knappt 380 mkr. Fastigheterna utgörs av 7 019 kvm kommersiell yta och 16 930 kvm bostadsyta. Köparen är Famera Fastigheter AB och fastigheterna frånträdde den 2 september 2024. Under juli avyttrades även fastigheten Städet 1 med frånträde preliminärt under november.
- Den 18 juli genomförde Corem en riktad emission, där M2s andel sedan godkändes på extra bolagsstämman den 14 augusti, vilket innebär att M2 deltog med ca 250 mkr.

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 och Växjö.

Strategiska investeringar

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

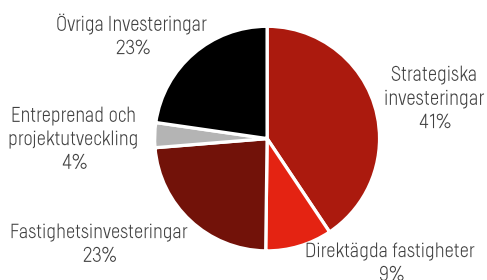
Entreprenad och projektutveckling

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

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 eller på annat sätt aktiva ägare, bland annat i Corem, Wästbygg, Logistea, First Venture, Devyser och Link Prop Investment.

TILLGÅNGAR PER SEGMENT



VD-ORD



Årets andra kvartal innebar fortsatt konsolidering av verksamheten inom M2 Asset Management. Arbetet fortsatte med att avyttra direktägda fastigheter för att frigöra kapital för att kunna minska den finansiella risken i bolaget. I maj sänkte Riksbanken styrräntan med 25 punkter och nu i augusti sänktes räntan med ytterligare 25 punkter. Inflationen verkar fortsatt vara inom kontroll, vilket talar för allt fler räntesänkningar den närmaste tiden, något som gynnar M2 vars tillgångar till mer än 75 procent återfinns inom bygg- och fastighetssektorn.

Fortsatt minskning av direktägda fastighetsverksamheten

I april avyttrade M2 hela det direktägda beståndet i Jönköping, som tidigare varit en central del i M2 Gruppens bestånd. Totalt omfattade 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. Affären var en naturlig fortsättning på arbetet med att avyttra direktägda fastigheter för att frigöra kapital till återbetalning av obligationsskuld. I och med transaktionen lämnade också bolaget Jönköpingsmarknaden.

I linje med nämnda strategi kommunicerades i början av sommaren också en annan större affär som skedde efter kvartalets utgång. I början på juli förvärvade en lokal fastighetsägare i Växjö fyra fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om knappt 380 mkr bestående av ca 7 000 kvm kommersiell yta och 17 000 kvm bostadsyta. Även Växjö Kommun förvärvade en fastighet i området Teleborg i slutet av andra kvartalet. Totalt avyttrades därmed fastigheter för drygt en halv miljard i Växjö kring halvårsskiftet. Affären med kommunen är villkorad av kommunstyrelsens godkännande.

I dagsläget äger M2 enbart fyra fastigheter i Växjö samt en fastighet i Stockholmsområdet, Sjöbotten 1 i Älvsjö. Även för den resterande delen av portföljen finns avyttringsplaner.

Minskad finansieringsrisk

Obligationsmarknaden var stark och utlåningsviljan bland investerarna var god under andra kvartalet, vilket ledde till relativt gynnsamma villkor för låntagarna. M2 nyttjade detta till att utöka obligationen med förfall i februari 2026 med totalt 325 mkr, varav knappt 200 mkr användes för att återköpa obligationen med förfall i januari 2025.

Den utestående volymen i obligationen med förfall i januari 2025 uppgår till 914 mkr. I dagsläget planerar M2 att återbetala denna i sin helhet, primärt genom frigjorda medel från genomförda fastighetsavyttringar.

Viktigt deltagande i Corems nyemission

M2 Asset Management deltog också i den nyemission som fastighetsbolaget Corem, M2:s största kärninnehav, genomförde efter kvartalets utgång. Totalt investerade M2 ytterligare ca 250 mkr i bolaget i syfte att stärka balansräkningen och sänka den finansiella risken.

Avslutningsvis kan sägas att M2 står starkt och fokus ligger närmaste tiden på att återbetala obligationen med förfall i januari 2025. När detta genomförts kan alltmer fokus läggas på att utveckla bolagets verksamhet och öppna upp för nya investeringar. Vi konstaterar att skutan är i fint skick, men att det finns många spännande möjligheter till intrimning och vidareutveckling. Med en fortsatt låg inflation och kommande räntesänkningar, något som kommer att gynna fastighetssektorn, ser framtiden ljus ut för M2.

Jakob Mörndal
VD

Stockholm, 23 augusti 2024

DIREKTÄGDA FASTIGHETER

1 JANUARI - 30 JUNI 2024



M2 Gruppen
Sjööbotten 1, Stockholm

m2gruppen

M2 GRUPPEN

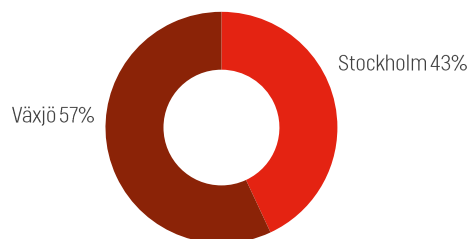
M2s egna fastighetsrörelse drivs under varumärket M2 Gruppen.

Per 30 juni 2024 består M2s fastighetsbestånd av 14 fastigheter, huvudsakligen bostäder och handels- och kontorsfastigheter, med ett marknadsvärde på ca 1,4 miljarder kronor. Total uthyrbar yta är 86 060 kvm. M2 Gruppen verkar framför allt i Stockholm och Växjö.

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 96 mkr (209) och driftöverskottet till 53 mkr (131).
- Under kvartalet avyttrades samtliga 21 kvarvarande fastigheter i Jönköping till ett överenskommet fastighetsvärde om 1 100 mkr. M2 lämnar därmed Jönköping.
- Efter periodens slut avyttrades fem fastigheter i Växjö till ett underliggande fastighetsvärde om drygt 500 mkr.

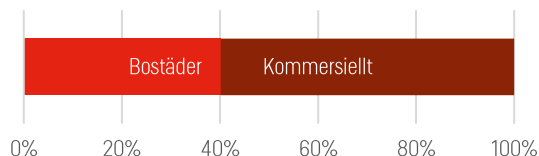
MARKNADSVÄRDE I PROCENT PER ORT

Totalt fastighetsvärde 1 382 mkr

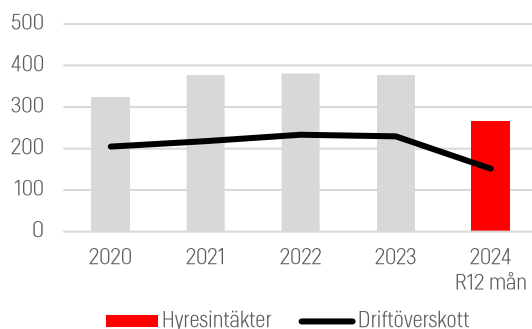


KVADRATMETER PER TYP AV YTA

Total yta 86 060 kvm



HYRESINTÄKTER OCH DRIFTSÖVERSKOTT



STRATEGISKA INVESTERINGAR

1 JANUARI - 30 JUNI 2024

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

COREM

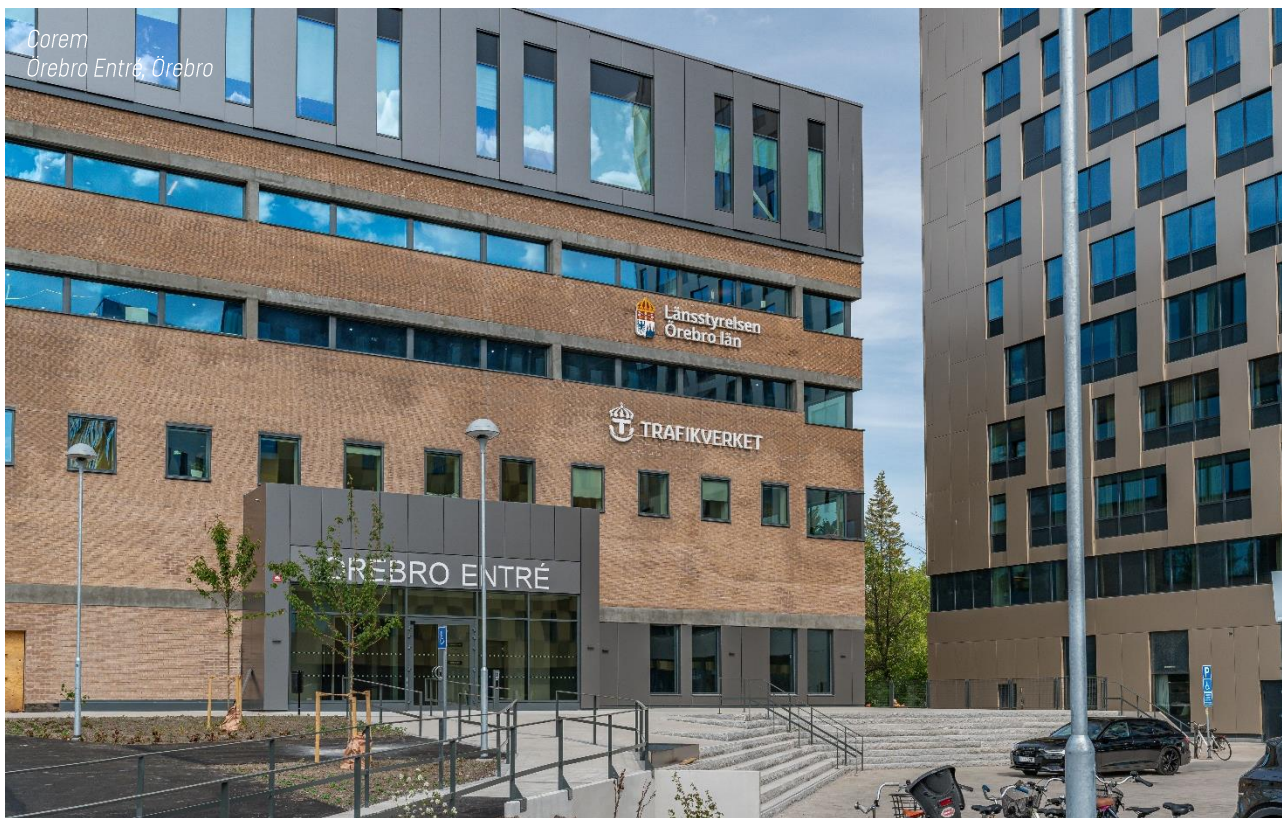
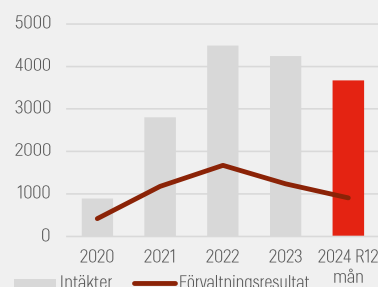
Corem äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter i storstads- och tillväxtregioner, där kontor respektive lager och logistik står för merparten. Beståndet bestod vid periodens utgång av 295 fastigheter, belägna i södra/mellersta Sverige, Köpenhamn samt New York och med ett samlat värde om 56 101 mkr.

Innehavet redovisas som ett intressebolag.

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 1 882 mkr (2 221).
- Driftöverskottet uppgick till 1 223 mkr (1 543).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 517 mkr (710).
- Periodens resultat uppgick till 6 mkr (-2 729).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 56 101 mkr (58 033).
- M2s ägarandel av totalt kapital ca 46,7 %, vid periodens utgång.
- M2s ägarandel av totalt antal röster ca 47,4 %, vid periodens utgång.
- M2s börsvärde ca 5 221 mkr (2024-06-30).



Hyresintäkter och förvaltningsresultat (R12 mån, mkr)



ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING

1 JANUARI - 30 JUNI 2024



Wästbygg
Iskristallen Arena, Borås

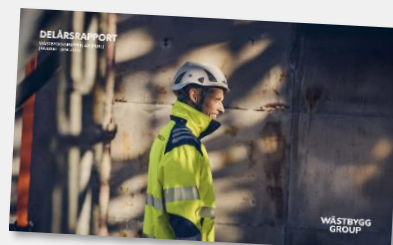
WÄSTBYGG

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.

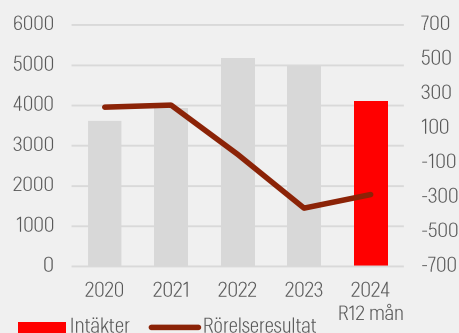
Innehavet redovisas som ett intressebolag.

- Intäkterna minskade med -21 % till 2 115 mkr (2 692).
- Rörelseresultatet uppgick till -69 mkr (-199).
- Periodens resultat uppgick till -69 mkr (-185).
- Soliditeten uppgick till 25 % (28).
- Orderingången uppgick till 1 020 mkr (1 508).
- Orderstocken uppgick till 4 999 mkr (4 566).
- M2s ägarandel av kapital 53 %.
- M2s ägarandel av röster 48 %.
- M2s börsvärde ca 900 mkr (2024-06-30)

WÄSTBYGG GROUP



Intäkter och rörelseresultat
(R12 mån, (mkr))



FASTIGHETSINVESTERINGAR OCH ÖVRIGA INVESTERINGAR

1 JANUARI - 30 JUNI 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.

I vissa fall är vi engagerade i styrelsen eller på annat sätt aktiva ägare, bland annat i Corem, Wästbygg, Logistea, First Venture, Devyser och Link Prop Investment.

Bolag där M2 innehar mer än 20 procent av aktierna, eller på annat sätt har väsentligt inflytande, redovisas som intresseföretag.

FASTIGHETER

BESQAB Besqabs kärnverksamhet är att utveckla hållbara bostäder i attraktiva lägen i Stockholm och Uppsala. Under 2024 gick Aros Bostad och Besqab samman. Bolaget är noterat på Nasdaq First North Growth Market.	KLARABO KlaraBo Sverige AB (publ) är ett fastighetsbolag som förvärvar, uppför, äger och förvaltar attraktiva bostäder. Strategin är att i tillväxtregioner förvärva befintliga bostadsfastigheter liksom mark för nyproduktion. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.
LILJEBO FASTIGHETER Liljebo Fastigheter är ett bostadsbolag med fokus på Stockholm. Bolaget är onoterat.	LINK PROP Link Prop Investment AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt via ett dotterbolag äger, förvaltar och hyr ut fastigheten Idédebatten 3 i Linköping. Bolaget är noterat Nasdaq First North Growth Market.
LOGISTEA Logistea AB (publ) är ett fastighetsbolag med inriktning mot lager- och logistikfastigheter. Den 11 juli 2024 förvärvade Logistea all verksamhet i KMC Properties ASA. Det sammanslagna bolaget, Logistea, bildar ett ledande nordiskt fastighetsbolag inom logistik, lager och lätt industri med strategiskt fokus på långsiktig tillväxt, finansiell stabilitet och hållbarhet. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.	OOF GROUP OOF Group AB är en fastighetskoncern som nyproducerar bostäder samt kommersiella lokaler för industri-, lager- och logistikverksamhet. De kommersiella lokalerna behålls för egen förvaltning. Bolaget är onoterat.
SAGAX AB Sagax (publ) är ett fastighetsbolag som fokuserar på kommersiella fastigheter, inom framför allt segmentet lager och lätt industri. Sagax äger även aktier i andra, noterade och onoterade, fastighetsbolag. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap.	

FASTIGHETSINVESTERINGAR OCH ÖVRIGA INVESTERINGAR, FORTSÄTTNING

HÄLSOVÅRD

DEVYSER Devyser Diagnostics AB (publ) är specialister när det gäller diagnostiksatser för komplex DNA-testning inom ärftliga sjukdomar, onkologi och transplantation. Bolaget är noterat på Nasdaq First North Growth Market.	GUARD THERAPEUTICS Guard Therapeutics International AB (publ) är dedikerade utveckling av framtidens läkemedel för att förhindra oxidativ stress och akuta njurskador, vilket kan hjälpa miljontals människor till en effektiv behandling. Guard Therapeutics är noterat på Nasdaq First North Growth Market.
SMARTCELLA SmartCella är ett världsledande bolag inom bioteknik. Bolaget utvecklar bland annat en mikrokateter för att nå svårtillgängliga organ och tumörer för olika behandlingar samt nya mRNA-terapi och cellsterapi för stamcellsbehandlingar av exempelvis hjärtsvikt. Bolaget är onoterat.	QLUCORE 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.

KONSUMENTTJÄNSTER

BILLOGRAM Billogram AB erbjuder en digital plattform för fakturering och betalningar som effektiviserar kundhanteringen, samtidigt som den förbättrar kundupplevelsen. Bolaget är onoterat.	FOOTWAY Footway Group AB (publ) grundades 2010 som en nätbaserad plattform för försäljning av skor. Idag driver Footway en multistore-plattform med många olika specialiserade och lokaliserade onlinebutiker med ett gemensamt globalt back-end. Bolaget är noterat på Nasdaq First North Growth Market.
INSTABEE Instabee Group AB bildades 2022 efter en sammanslagning av Instabox, Budbee och Porterbuddy. Instabee erbjuder fossilfria leveranser från några av de mest populära e-handelsbolagen i Europa. Paketen levereras antingen direkt hem eller till något av bolagets smarta skåp. Med Instabee behöver man inte stå i kö hos postombudet. Bolaget är onoterat.	MEDS Meds Apotek AB är ett fullskaligt online-apotek som säljer receptbelagda och receptfria läkemedel med tillstånd från Läkemedelsverket och har även ett stort sortiment inom hälsa och skönhet. Bolaget är onoterat.
SERVISTORE Servistore AB är Europas första (2016) helt digitala self storage-aktör. Företaget är grundat 2006 i Linköping och är idag verksamt på ett 15-tal orter med ca 25 anläggningar i Sverige. Bolaget är onoterat.	

FASTIGHETSINVESTERINGAR OCH ÖVRIGA INVESTERINGAR, FORTSÄTTNING

TEKNOLOGI OCH UTVECKLING

BEWI BEWI ASA skapar förpacknings-, komponent- och isoleringslösningar som produceras och konsumeras med minimal påverkan på miljön, och vill leda arbetet mot en cirkulär ekonomi. BEWI är noterat på Oslo Børs.	CloudBackend CloudBackend är ett svenskt deep tech-företag inom cloud computing. CloudBackends Database Platform as a Service erbjuder en decentraliserad, policy-driven databas som minskar svarstider genom att lagra data i molnet, i edgen och på enheter distribuerat. CloudBackend bildades 2018. Bolaget är onoterat.
MYRSPOVEN Myrspoven AB skapades 2017 genom en hopslagning av två olika områden: Energi och IT. Bolagets mål är att hjälpa fastighetsvärlden att spara energi samt genom att dra nytta av det senaste som hänt i områdena Artificial Intelligence (AI) och Data Science/Analytics. Bolaget är onoterat.	

BANK OCH INVESTMENTBOLAG

CNI CNI Nordic 4 AB, CNI Nordic 5 AB och CNI Nordic 6 AB förvaltar fonder som investerar i unga onoterade tillväxtbolag med starka entreprenörsteam inom ny teknik och hållbarhet. CNI Nordic 5 AB är noterat på Nordic Growth Market (NGM). CNI Nordic 4 AB och CNI Nordic 6 AB är onoterade.	FIRST VENTURE First Venture Sweden AB (publ) är ett investmentbolag som investerar i både noterade och onoterade bolag inom teknik, hälsa och hållbarhet. First Venture är en långsiktig och aktiv ägare. Bolaget är noterat på Nasdaq First North Growth Market.
INIVI INIVI AB är ett investeringsbolag som aktivt investerar i och utvecklar små och medelstora onoterade industribolag med starka nischade varumärken. Investeringarna är långsiktiga och har inga tidsbegränsningar. Bolaget är onoterat.	MOLCAP Molcap Invest AB är ett investmentbolag baserat i Stockholm som investerar i snabbväxande bolag med god skalbarhet och en sund balansräkning. Bolaget är onoterat.
NORTHMILL Northmill Bank AB är en bank med över 200 000 kunder i Sverige och med hjälp av den mest moderna tekniken vill bolaget skapa Europas mest relevanta och personliga bank. Bolaget är onoterat.	SWEDBANK Swedbank är en svensk bank med banktjänster för privatpersoner och företagskunder. Banken erbjuder ett brett utbud av traditionella finansiella tjänster med störst verksamhet på de fyra hemmamarknaderna: Sverige, Estland, Lettland och Litauen. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap.

KOMMENTARER OM DELÅRSRAPPORTEN I KORTHET

Resultatposterna nedan, om inget annat anges, avser perioden 1 januari - 30 juni 2024 och jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser, om inget annat anges, ställningen per 30 juni 2024 respektive 30 juni 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 -54% till 96 mkr (209) och är en effekt av successivt avyttrade fastigheter under 2023 och innevarande år. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 2 procent (9). Under perioden uppgick befarade och konstaterade kundförluster till 0,8 mkr (0,2).

Uthyrningsgraden per 30 juni 2024 uppgick till 84 procent (86). Exklusive vår kvarvarande projektfastighet uppgår uthyrningsgraden till 87 procent (92).

Bruttoresultat

Bruttoresultatet uppgick till 55 mkr (131). Rörelseresultatet uppgick till 14 mkr (90). 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 -136 mkr (-75).

Under perioden erhöll M2 utdelningar om 77 mkr (70). 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 32 mkr (58).

Realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper uppgick till 0 mkr (7).

Räntekostnader och övriga finansiella kostnader uppgick till -243 mkr (-246) och består huvudsakligen av ränta på obligationslån, fastighetslån och värdepapperslån. Cirka 12 mkr av de finansiella kostnaderna utgörs av courtage och utdelningsersättning, samt drygt 60 mkr består av nedskrivning av lånefordran.

Resultatandelar i intresseföretag

Resultatandelar i intresseföretag uppgick till -25 mkr (-1 182).

Värdeförändringar

Fastigheter

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -118 mkr (-616). Periodens värdeförändringar fördelas mellan ca 20,8 mkr realiserad värdeförändring och -139,2 mkr orealiserad värdeförändring. Värdeförändringarna beror huvudsakligen på ökade avkastningskrav.

Finansiella tillgångar

Värdeförändringar på finansiella tillgångar uppgick till 74 mkr (-217). Uppgången härrör främst från noterade innehav.

Resultat

Periodens resultat uppgick till -174 mkr (-1 494).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

	2024 3 mån apr-jun	2023 3 mån apr-jun	2024 6 mån jan-jun	2023 6 mån jan-jun	2023 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån jul-jun
Belopp i mkr						
Hysesintäkter	39	103	96	209	378	265
Övriga intäkter	1	0	1	0	0	1
Intäkter	39	103	97	209	379	266
Fastighetskostnader	-12	-34	-42	-78	-149	-114
Bruttoresultat	27	69	55	131	230	153
Central administration	-23	-20	-41	-41	-78	-78
Rörelseresultat	4	49	14	90	151	75
Utdelningar	7	37	77	70	84	91
Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter	16	29	32	58	120	94
Realiserade värdeförändringar återköpta obligationslån	-2	2	0	42	58	15
Realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper	-	36	-	7	8	1
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader	-119	-139	-243	-246	-518	-515
Räntekostnader leasingskuld	-1	-3	-2	-5	-8	-4
Finansnetto	-100	-37	-136	-75	-257	-318
Resultat efter finansiella poster	-96	11	-122	16	-105	-243
Resultatandelar i intresseföretag	19	-819	-25	-1 182	-3 680	-2 522
Värdeförändring fastigheter	-22	-566	-118	-616	-1 353	-855
Värdeförändring derivat	-	3	0	3	-3	-5
Värdeförändring finansiella tillgångar	-52	-261	74	-217	-302	-12
Resultat före skatt	-150	-1 632	-192	-1 996	-5 443	-3 638
Skatt	68	165	17	502	621	137
PERIODENS RESULTAT	-82	-1 467	-174	-1 494	-4 821	-3 502
<i>Resultat hänförligt till</i>						
Moderbolagets aktieägare	-82	-1 467	-175	-1 493	-4 813	-3 494
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	-1	-9	-8
	-82	-1 467	-174	-1 494	-4 821	-3 502
Övrigt totalresultat						
<i>Poster som har eller kan omföras till resultaträkningen</i>						
Omräkning av utländska verksamheter	2	6	6	7	-1	-3
Omräkningsdifferenser mm hänförliga till intressebolag	-14	110	95	110	-191	-206
	-94	-1 351	-74	-1 376	-5 013	-3 711
<i>Totalresultat hänförligt till</i>						
Moderbolagets aktieägare	-94	-1 351	-74	-1 376	-5 004	-3 703
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	-1	-9	-8
PERIODENS TOTALRESULTAT	-94	-1 351	-74	-1 376	-5 013	-3 711
Antal aktier periodens slut	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000

KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndet uppgick per 30 juni 2024 till 14 direktägda fastigheter med ett marknadsvärde om 1 382 mkr. Investeringar i fastigheter under perioden uppgick till 26 mkr (37), varav 16 mkr i kvarvarande bestånd.

Under perioden avyttrades samtliga 21 fastigheter i Jönköping till ett underliggande fastighetsvärde om 1 100 mkr.

Efter periodens slut avyttrades fastigheterna Djäknen 4, Oxdragaren 1, Vasaborgen 1, Vinaman 6 och Stådet 1 i Växjö. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till drygt 500 mkr.

Andelar i intresseföretag

Andelar i intresseföretag uppgick till 6 864 mkr (8 817). Minskningen beror främst på resultattandelen från innehavet i Corem, men även innehavet i Wästbygg har utvecklats negativt under året. Vidare har värdet för Venum Fastigheter skrivits ner till 0 kr.

Nedskrivningsprövning intressebolag

För andra 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.

	2024-06-30		2023-06-30	
	Andel av aktiekapital	Redovisat värde, mkr	Andel av aktiekapital	Redovisat värde, mkr
Corem	45,1	5 865	37,1	7 562
Wästbygg	52,5	517	52,5	648
OOF Group	34,8	174	34,8	191
Devyser	24,5	129	24,3	133
Liljebo Fastigheter	24,9	48	-	-
Link Property	23,2	47	23,2	46
Footway	30,4	42	29,4	97
Servistore	35,0	24	35,0	24
INIVI AB	22,7	18	21,0	14
Venum Fastigheter	35,0	-	35,0	104
		6 864		8 817

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andra långfristiga värdepapper uppgick till 3 956 mkr (3 681). Några av de största innehaven består av Swedbank (621 mkr), Logistea (478 mkr), KMC Properties (326 mkr), Besqab (256 mkr) samt Sagax (231).

Räntebärande lång- och kortfristiga skulder

Räntebärande skulder uppgick till 4 813 mkr (7 458).

Räntebärande skulder	Lång- fristiga	Kort- fristiga	Totalt
Fastighetslån	-	618	618
Obligationslån	624	1 005	1 629
Depåkrediter	-	2 545	2 545
Övriga räntebärande skulder	22	-	22
Summa	645	4 168	4 813

Fastighetslån

Fastighetslån uppgår till drygt 618 mkr, varav 618 mkr förfaller under de närmaste tolv månaderna. Fastighetslånens samtliga villkor är uppfyllda per 30 juni 2024.

Obligationslån

Per balansdagen uppgick icke-säkerställda obligationslån till netto 1 629 mkr (Totalt utställt 2 650 mkr varav -1 021 mkr återköpta).

Under perioden utökades obligationen med förfall 2026 med 250 mkr och efter periodens slut har obligation 2026 utökats med ytterligare 75 mkr.

Obligationslånen är noterade på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista.

Obligationslånens samtliga villkor är uppfyllda per 30 juni 2024. För ytterligare information om obligationslånens villkor se:

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

ÖVERSIKT OBLIGATIONSLÅN

Obligation	Räntevillkor	Förfall	Utestående belopp	Per 2024-06-30			Efter perioden		
				Återköpt	Utökning	Totalt netto	Återköpt	Utökning	Totalt netto
SE0016802854	STIBOR3M + 3,90	2025-01-15	2 000	-995		1 005	-91		914
SE0017485204	STIBOR3M + 4,15	2026-02-04	200	-26	250	424		75	499
SE0021627791	Fast ränta 7,00	2029-03-08	200			200			200
			2 400	-1 021	250	1 629	-91	75	1 613

Depåkrediter

Viss del av finansieringen består av depåkrediter hos en handfull större kreditinstitut. Skulden räknas som kortfristig. Depåkrediternas samtliga villkor är uppfyllda per 30 juni 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, affäretik 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 30 jun	2023 30 jun	2023 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 382	5 601	2 922
Nyttjanderättstillgångar, tomträtter och arrenden	104	261	104
Materiella anläggningstillgångar	0	1	1
Andelar i intresseföretag	6 864	8 817	6 849
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3 956	3 681	3 378
Derivat	-	7	1
Andra långfristiga tillgångar	782	1 542	701
Summa anläggningstillgångar	13 088	19 911	13 956
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	7	18	20
Övriga kortfristiga fordringar	432	421	486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	257	421	299
Kortfristiga placeringar	-	19	-
Likvida medel	651	873	884
Summa omsättningstillgångar	1 348	1 752	1 690
SUMMA TILLGÅNGAR	14 436	21 663	15 646

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2024 30 jun	2023 30 jun	2023 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	10	10	10
Omräkningsreserv	260	469	160
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	8 703	12 197	8 878
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	8 973	12 676	9 048
Innehav utan bestämmande inflytande	-6	1	-7
Summa eget kapital	8 967	12 677	9 041
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	191	484	329
Räntebärande långfristiga skulder	645	2 878	2 279
Leasingskuld	104	261	104
Övriga långfristiga skulder	3	10	9
Summa långfristiga skulder	944	3 632	2 721
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	4 168	4 580	3 168
Finansiella skulder som innehas för handel	162	204	186
Leverantörsskulder	14	32	30
Skatteskulder	43	248	114
Övriga kortfristiga skulder	103	154	309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37	135	77
Summa kortfristiga skulder	4 525	5 353	3 884
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 436	21 663	15 646

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Omräknings reserver	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Eget kapital hänförligt till moder- företagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2023	10	351	13 690	14 051	2	14 053
Periodens resultat			-4 813	-4 813	-9	-4 821
Övrigt totalresultat		-192		-192		-192
Periodens totalresultat	-	-192	-4 813	-5 004	-9	-5 013
Transaktioner med ägare						
Utdelning				-	1	1
Utgående eget kapital 31 december 2023	10	160	8 878	9 048	-7	9 041
Ingående eget kapital 1 januari 2024	10	160	8 878	9 048	-7	9 041
Periodens resultat			-175	-175	0	-174
Övrigt totalresultat		101		101		101
Periodens totalresultat	-	101	-175	-74	0	-74
Utgående eget kapital 30 jun 2024	10	260	8 703	8 973	-6	8 967

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	2024 3 mån apr-jun	2023 3 mån apr-jun	2024 6 mån jan-jun	2023 6 mån jan-jun	2023 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån jul-jun
Löpande verksamheten						
Resultat före skatt	-151	-1 632	-192	-1 996	-5 443	-3 638
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (not 5)	69	1 567	44	1 869	5 318	3 492
	-82	-65	-148	-127	-125	-146
Betald inkomstskatt	10	-9	-68	-15	-30	-83
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-72	-74	-216	-142	-155	-229
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital						
Förändring av rörelsefordringar	131	-6	74	36	-34	4
Förändring av rörelseskulder	-57	86	-278	-471	-131	62
Förändring av kortfristiga placeringar	-	575	-	2 303	2 131	-172
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2	581	-420	1 726	1 811	-335
Investeringsverksamheten						
Förvärv av fastigheter	-	-	-	-	-30	-30
Investeringar i fastigheter	-20	-18	-26	-38	-52	-40
Försäljning av fastigheter	1 010	471	1 336	512	2 313	3 137
Erhållen utdelning	37	134	177	223	360	314
Förvärv av intresseföretag	-23	-12	-46	-56	-1 009	-999
Förvärv av finansiella tillgångar	-1 100	-430	-2 729	-948	-1 838	-3 619
Försäljning av finansiella tillgångar	1 402	266	2 225	1 950	3 058	3 333
Förändring av långfristiga fordringar	-100	89	-112	91	850	647
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 206	500	825	1 734	3 652	2 743
Finansieringsverksamheten						
Utbetald utdelning	-	-5	-	-5	-5	-
Lösen räntederivat	-	-	1	-	-	1
Upptagna räntebärande skulder	254	-	1 996	187	1 739	3 548
Amortering av räntebärande skulder	-1 657	-686	-2 636	-3 485	-7 028	-6 179
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 403	-691	-639	-3 303	-5 294	-2 630
Periodens kassaflöde	-195	390	-234	157	169	-222
Likvida medel vid periodens början	847	481	884	714	714	873
Kursdifferens i likvida medel	-1	2	1	2	1	-
Likvida medel vid periodens slut	651	873	651	873	884	651

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	2024	2023	2024	2023	2023	Rullande
	3 mån	3 mån	6 mån	6 mån	12 mån	12 mån
Belopp i mkr	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec	jul-jun
Intäkter	2	2	5	4	8	9
Fastighetskostnader	0	0	-1	-1	-6	-6
Bruttoresultat	2	2	4	3	3	3
Central administration	-15	-10	-25	-20	-43	-48
Rörelseresultat	-14	-8	-22	-17	-40	-45
Resultat från andelar i koncernföretag	2 404	17	2 303	17	283	2 569
Resultat från andelar i intresseföretag	17	31	54	39	119	134
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	54	39	99	174	-243	-317
Ränteintäkter och liknande resultatposter	15	34	32	70	144	106
Räntekostnader och liknande resultatposter	-121	-117	-232	-205	-479	-506
Resultat efter finansiella poster	2 356	-5	2 235	78	-216	1 941
Bokslutsdispositioner	-	0	1	-	-102	-100
Resultat före skatt	2 356	-5	2 237	78	-318	1 840
Skatt på årets resultat	17	-	17	2	-14	1
PERIODENS RESULTAT	2 373	-5	2 254	80	-332	1 842

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Värdeförändringar

Resultat från andelar i koncernföretag

Resultat från andelar i koncernföretag uppgick till 2 303 mkr (17), och är huvudsakligen hänförligt till utdelningar från helägda dotterbolag.

Resultat från övriga värdepapper och fordringar

Resultat från övriga värdepapper och fordringar uppgick till 99 mkr (174).

Räntekostnader

Räntekostnader och liknande resultatposter uppgick till -232 mkr (-205) och består huvudsakligen av ränta på obligationslån och värdepapperslån, samt drygt 60 mkr består av nedskrivning av lånefordran.

Resultat

Periodens resultat uppgick till 2 254 mkr (80).

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2024 30 jun	2023 30 jun	2023 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4	5
Pågående fastighetsarbeten	-	11	-
Summa materiella anläggningstillgångar	5	15	5
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	183	807	352
Fordringar hos koncernföretag	594	1 129	733
Andelar i intresseföretag	3 949	3 164	3 971
Andra långfristiga värdepappersinnehav	4 125	3 882	3 406
Andra långfristiga fordringar	528	1 095	559
Summa finansiella anläggningstillgångar	9 379	10 077	9 020
Summa anläggningstillgångar	9 384	10 092	9 024
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	4	2	7
Fordringar hos koncernföretag	1 077	38	1 018
Övriga fordringar	0	57	32
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	209	317	228
Summa kortfristiga fordringar	1 290	415	1 286
Övriga kortfristiga placeringar	-	14	-
Summa kortfristiga placeringar	-	14	-
Kassa och bank	328	83	213
Summa omsättningstillgångar	1 618	511	1 499
SUMMA TILLGÅNGAR	11 002	10 603	10 523

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2024 30 jun	2023 30 jun	2023 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	10	10	10
Uppskrivningsfond	41	41	41
Reservfond	2	2	2
Summa bundet eget kapital	53	53	53
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	1 041	1 373	1 373
Periodens resultat	2 254	80	-332
Summa fritt eget kapital	3 295	1 453	1 041
Summa eget kapital	3 347	1 505	1 093
Obeskattade reserver	267	121	267
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	0	15	0
Räntebärande långfristiga skulder	624	2 074	1 593
Skulder till koncernföretag	1 151	1 077	1 398
Skulder till intresseföretag	2	2	2
Övriga långfristiga skulder	11	11	11
Summa långfristiga skulder	1 788	3 179	3 003
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	3 549	3 276	2 574
Finansiella skulder som innehas för handel	162	204	186
Leverantörsskulder	2	2	3
Skulder till koncernföretag	1 766	2 097	3 013
Aktuella skatteskulder	57	77	100
Övriga kortfristiga skulder	48	95	253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	46	30
Summa kortfristiga skulder	5 600	5 799	6 159
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 002	10 603	10 523

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Värdeförändringar

Andelar i intressebolag

Andelar i intresseföretag uppgick till 3 947 mkr (3 164). Ökningen beror främst på förvärv av aktier i Corem under december 2023.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andra långfristiga värdepappersinnehav uppgick till 4 125 mkr (3 882). 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 624 mkr (2 074) medan kortfristiga skulder till kreditinstitut uppgår till 3 549 mkr (3 276).

Räntebärande lång- och kortfristiga skulder

Räntebärande skulder uppgick till 4 173 mkr (5 351).

Räntebärande skulder	Lång- fristiga	Kort- fristiga	Totalt
Fastighetslån	-	-	-
Obligationslån	624	1 005	1 629
Depåkrediter	-	2 544	2 544
Övriga räntebärande skulder	-	-	-
Summa	624	3 549	4 173

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Reservfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget 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				2 254	2 254
Utgående eget kapital 30 jun 2024	10	41	2	3 295	3 347

INVERKAN AV RÅDANDE MARKNADS- OCH OMVÄRLDSSITUATION

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

M2s 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-juni 2024 har M2 köpt in varor och tjänster från intresseföretaget Corem 41 tkr samt Rutger Arnhult privat drygt 900 tkr. Inköp från Corem och Rutger Arnhult privat avser hyra av lokal. Vidare har vi sålt tjänster till Servistore om drygt 300 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 3 mån apr-jun	2023 3 mån apr-jun	2024 6 mån jan-jun	2023 6 mån jan-jun	2023 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån jul-jun
Koncernen						
Intäkter						
Direktägda fastigheter	39	103	96	209	378	265
Summa Intäkter	39	103	96	209	378	265
Rörelseresultat						
Direktägda fastigheter	4	49	14	90	151	75
Summa Rörelseresultat	4	49	14	90	151	75

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	30 jun	30 jun
Tillgångar		
Strategiska investeringar	5 865	-
Direktägda fastigheter	1 382	5 601
Fastighetsinvesteringar	3 393	10 880
Entreprenad och projektutveckling	517	648
Övriga Investeringar	3 279	4 534
Summa	14 436	21 663

NOT 5: KASSAFLÖDESANALYS

	2024	2023	2024	2023	2023	Rullande
Belopp i mkr	3 mån	3 mån	6 mån	6 mån	12 mån	12 mån
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec	jul-jun
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet						
Utdelningar	-7	-37	-77	-70	-84	-91
Värdeförändringar	75	787	44	780	1 592	856
Resultatandelar i intresseföretag	-19	819	25	1 182	3 680	2 523
Övrigt	20	-1	52	-23	130	205
Summa	69	1 567	44	1 869	5 318	3 492
Betalda räntor						
Erhållen ränta	3	20	39	22	197	214
Betald ränta	-90	-134	-201	-239	-473	-435

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 23 augusti 2024

M2 Asset Management AB (publ)

Rutger Arnhult
Ordförande

Mia Arnhult
Styrelseledamot

Patrik Essehorn
Styrelseledamot

Johan Sjö
Styrelseledamot

Jakob Mörndal
VD

KONCERNENS NYCKELTAL

	2024	2023	2023	2022	2021
	6 mån	6 mån	12 mån	12 mån	12 mån
UTVALDA NYCKELTAL	jan-jun	jan-jun	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Hysesintäkter (mkr)	96	209	378	381	377
Rörelseresultat (mkr)	14	90	151	163	141
Resultat efter finansiella poster (mkr)	-122	16	-105	642	-542
Resultat före skatt (mkr)	-192	-1 996	-5 443	-11 904	6 116
Periodens resultat (mkr)	-174	-1 494	-4 821	-11 293	5 650
Eget kapital (mkr)	8 967	12 677	9 041	14 053	25 811
Långsiktigt justerat substansvärde (mkr)	9 234	-	-	-	-
Balansomslutning (mkr)	14 436	21 663	15 646	27 243	47 535
Långsiktig justerad balansomslutning (mkr)	14 698	-	-	-	-
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,3	1,9	1,8	2,2	2,7
Räntetäckningsgrad, lånegrupp (ggr)	1,6	-	2,0	-	-
Belåningsgrad fastigheter (%)	44,7	45,4	42,7	36,5	35,1
Belåningsgrad, lånegrupp (%)	49,9	-	46,6	-	-
Soliditet (%)	62,1	58,5	57,8	51,6	54,3
Långsiktig justerad soliditet (%)	62,8	-	-	-	-
Soliditet, lånegrupp (%)	40,0	-	33,7	-	-
Avkastning på eget kapital (%)	-0,8	-9,8	-35,7	-45,6	29,2
Avkastning på totalt kapital (%)	0,4	-7,1	-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
FINANSIELLA NYCKELTAL			
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.	$(8\,967 - 9\,041) / 9\,041 = -0,8\%$
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.	$(-192 + 2 + 243) / ((14\,436 + 15\,646) / 2) = 0,4\%$
Belåningsgrad fastigheter (%)	Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.	Anges för att belysa fastigheternas finansiella risk.	$618 / 1\,382 = 44,7\%$
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 värdeförändringar 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.	$(-122 + 60,1 - 0 + (-32 + 243 - 60,1 - 13) + 177 - 77) / (243 - 60,1 - 13 - 32) = 1,3\text{ ggr}$
Räntetäckningsgrad lånegrupp (ggr)	Lånegruppens resultat efter finansiella intäkter och kostnader exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar plus finansiella kostnader och intäkter dividerat med finansiella kostnader och intäkter.	Används för att belysa 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.	$8\,967 / 14\,436 = 62,1\%$
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
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL			
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.	96-42=53
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

Andreas Lindenhiersta, CFO, e-post: andreas.lindenhiersta@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 23 augusti 2024 kl. 08:00.

M2 | asset management

Adress: Bredgränd 4, 111 30 Stockholm

Organisationsnummer: 556559-3349

Tel: 010-706 00 00

www.m2assetmanagement.se