

Q3

KVARTALET JULI - SEPTEMBER

- Hyresintäkter från direktägda fastigheter uppgick till 25 mkr (94).
- Driftöverskottet från direktägda fastigheter uppgick till 16 mkr (55).
- Kvartalets rörelseresultat uppgick till -3 mkr (37).
- Finansnettot uppgick till -54 mkr (-42).
- Resultatandelar i intresseföretag uppgick till -144 mkr (-873).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -13 mkr (-497).
- Värdeförändringar på finansiella tillgångar påverkade resultatet med totalt 342 mkr (-201).
- Kvartalets resultat uppgick till 83 mkr (-1 520).

DELÅRSPERIODEN JANUARI - SEPTEMBER

- Hyresintäkter från direktägda fastigheter uppgick till 121 mkr (303).
- Driftöverskottet från direktägda fastigheter uppgick till 70 mkr (186).
- Periodens rörelseresultat uppgick till 11 mkr (127).
- Finansnettot uppgick till -190 mkr (-117).
- Resultatandelar i intresseföretag uppgick till -169 mkr (-2 055).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -132 mkr (-1 113).
- Värdeförändringar på finansiella tillgångar påverkade resultatet med totalt 416 mkr (-418).
- Periodens resultat uppgick till -91 mkr (-3 014).

UTVALDA NYCKELTAL

	2024 9 mån jan-sep	2023 9 mån jan-sep	2023 12 mån jan-dec	2022 12 mån jan-dec	2021 12 mån jan-dec
Hyresintäkter (mkr)	121	303	378	381	377
Rörelseresultat (mkr)	11	127	151	163	141
Resultat efter finansiella poster (mkr)	-179	10	-105	642	-542
Periodens resultat (mkr)	-91	-3 014	-4 821	-11 293	5 650
Eget kapital (mkr)	8 947	11 099	9 041	14 053	25 811
Långsiktigt justerat substansvärde (mkr)	10 512	-	-	-	-
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,1	2,0	1,8	2,2	2,7
Räntetäckningsgrad, lånegrupp (ggr)	1,5	-	2,0	-	-
Belåningsgrad fastigheter (%)	45,6	42,0	42,7	36,5	35,1
Soliditet (%)	58,9	59,2	57,8	51,6	54,3
Långsiktig justerad soliditet (%)	62,7	-	-	-	-
Avkastning på eget kapital (%)	-1,0	-21,0	-35,7	-45,6	29,2

För definitioner av nyckeltal se sid 29-30.

VÄSENTLIGA HÄNDELSEER UNDER KVARTALET

- Den 4 september ökade M2 Asset Management AB sitt ägande i Logistea AB (publ) genom att förvärva ca 4,35 miljoner A-aktier och ca 43,6 miljoner B-aktier för totalt 767 mkr. Efter transaktionen uppgår M2:s ägarandel till drygt 22 procent av kapitalet och knappt 25 procent av rösterna. Affären gör M2 till Logisteas största ägare både sett till kapital och röster. Innehavet i Logistea kommer efter detta redovisas som ett intressebolag i koncernen.
- M2 har genomfört återköp enligt erbjudande daterat 17 september 2024 till innehavare av obligationer med förfall den 15 januari 2025. Vid utgången av Återköpserbjudandet accepterade M2 återköpsförfrågningar av Obligationerna med ett nominellt värde om SEK 400 mkr. Återköpsförfrågningarna accepterades pro rata i enlighet med förfarandet som beskrivs i Återköpsdokumentet med en prorateringsfaktor om 78,125 procent. Likviddagen var den 25 september 2025.

ÖVRIGA HÄNDELSEER UNDER KVARTALET

- Den 18 juli genomförde Corem en riktad emission, där M2s andel sedan godkändes på extra bolagsstämman den 14 augusti, vilket innebar att M2 deltog med ca 250 mkr.
- Den 2 september frånträdde fastigheterna Djäknen 4, Oxdragaren 1, Vasaborgen 1 och Vinaman 6 i Växjö.

VÄSENTLIGA HÄNDELSEER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Inga väsentliga händelser efter perioden slut.

ÖVRIGA HÄNDELSEER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Efter periodens slut har M2 avyttrat sin andel om 24,9 % i Liljebo i Vårberg Komp AB.
- Efter periodens slut har huvuddelen av M2s innehav i Swedbank avyttrats.
- M2 Asset har under november återköpt ca 56 mkr av obligation med förfall 15 januari 2025.

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 investeringar, fastighetsinvesteringar samt övriga investeringar. 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.



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 strategiska investeringar utgörs av ägande i fyra noterade bolag, där Corem Property Group AB (publ) ("Corem") utgör det enskilt största innehavet. Övriga strategiska innehav är Logistea, Wästbygg och Devyser.

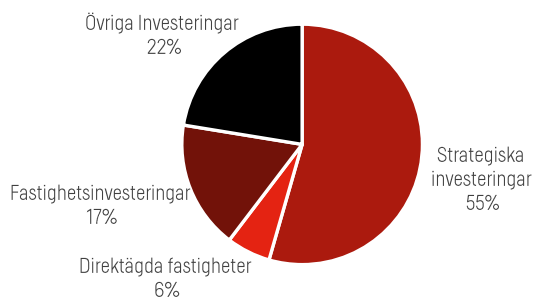
Fastighetsinvesteringar

M2 har en rad olika fastighets- eller fastighetsrelaterade innehav, främst i noterade bolag, men även i en handfull onoterade bolag.

Övriga investeringar

M2 har en portfölj av noterade och onoterade övriga innehav, bland annat inom hälsovård, teknologi och konsumenttjänster.

TILLGÅNGAR



VD-ORD



BÅDE GAS OCH BROMS UNDER Q3

Årets tredje kvartal innehöll såväl avyttringar som nya investeringar i våra strategiska kärninnehav samt aktiviteter för att minska obligationsskulden.

Direktägda fastighetsportföljen

I början på juli avyttrades fastigheterna Djäknen 4, Oxdragaren 1, Vasaborgen 1 och Vinaman 6 i Växjö till det lokala fastighetsbolaget Famera Fastigheter AB. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till knappt 380 mkr. Fastigheterna omfattade ca 7 019 kvm kommersiell yta och 16 930 kvm bostadsyta. Frånträdet av dessa fastigheter skedde under början av september.

Den direktägda fastighetsportföljen har därmed fortsatt att minska i omfattning och vid utgången av kvartalet ägde bolaget fem fastigheter i Växjö (primärt bostadsfastigheter) samt en kommersiell fastighet i Älvsjö i Stockholm. Resterande del av portföljen planeras att avyttras någon gång under nästa år.

Obligationssåterköp

Medel från primärt genomförda fastighetsavyttringar har använts för att återköpa obligationsskuld under kvartalet. Nästa större förfall infaller den 15 januari 2025 och inför detta genomfördes under kvartalet ett återköpserbjudande, där 400 mkr återköptes. Utestående obligationsskuld med förfall i januari 2025 uppgick till 435 mkr, där planen är att lösa detta belopp i sin helhet vid förfall. Den sista obligation som återstår därefter förfaller i februari 2026 och har en emitterad volym om 499 mkr.

Ökad ägarandel i de strategiska kärninnehaven

Under kvartalet har M2 också ökat ägandet i några av de strategiska kärninnehaven – Corem och Logistea. I juli deltog M2 i den nyemission som Corem genomförde, där M2 investerade ytterligare 250 mkr. Att kunna vara med och stötta våra portföljbolag när så krävs är viktigt för M2.

I början på september ökade också M2 sitt ägande i Logistea, ett fastighetsbolag med fokus på lager, logistik och lätt industri. Totalt förvärvades aktier från en annan ägare om 767 mkr och affären gjorde M2 till Logisteas största ägare både sett till kapital och röster.

Även om M2 inte investerat något i vårt strategiska kärninnehav Devyser Diagnostics AB, ett bolag som utvecklar, tillverkar och säljer genetiska tester till laboratorier i över 60 länder, kan vi konstatera att den fina kursuppgången under året medfört att innehavet nu är M2:s fjärde största innehav. Sedan årsskiftet har aktien stigit med ca 70 procent och M2:s ägarandel om 24,5% av bolaget har ett marknadsvärde på en bra bit över en halv miljard kronor.

Blickar framåt

Under årets sista kvartal kommer fokus fortsatt vara på avyttring av tillgångar samt återbetalning av obligationsskuld – något som pågått i ett flertal kvartal. Fokus läggs också alltmer på det långsiktiga värdeskapande arbetet inom M2, där vi tar större del i våra portföljbolags utveckling, såväl inom ramen för styrelsearbete som i möten med ledning och andra ägare. Kontinuerligt utvärderar vi också nya affärsförslag som presenteras för oss.

Jakob Mörndal
VD

Stockholm, 22 november 2024

DIREKTÄGDA FASTIGHETER

1 JANUARI - 30 SEPTEMBER 2024



M2 Gruppen
Städet 1, Växjö

M2 GRUPPEN

M2s egna fastighetsrörelse drivs under varumärket M2 Gruppen.

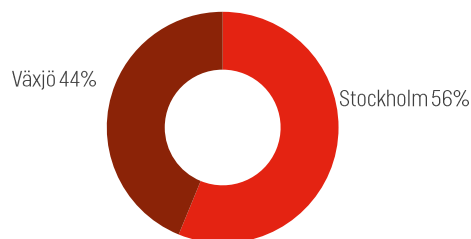
Per 30 september 2024 består M2s fastighetsbestånd av 9 fastigheter, huvudsakligen bostäder och handels- och kontorsfastigheter, med ett marknadsvärde på ca 0,9 miljarder kronor. Total uthyrbar yta är 56 299 kvm. M2 Gruppen verkar framför allt i Stockholm och Växjö.

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 121 mkr (303) och driftöverskottet uppgick till 70 mkr (186).
- Under kvartalet frånträdde fyra fastigheter i Växjö.
- I Stockholm frånträdde fastigheterna Stenshuvud 4 och Miklaholt 1.

m2gruppen

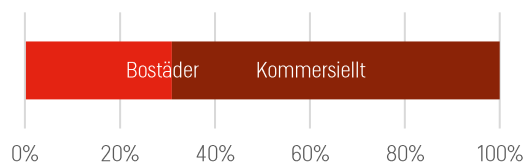
MARKNADSVÄRDE I PROCENT PER ORT

Totalt fastighetsvärde 898 mkr

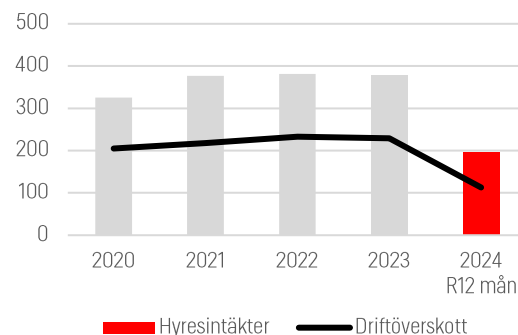


KVADRATMETER PER TYP AV YTA

Total yta 56 299 kvm



HYRESINTÄKTER OCH DRIFTSÖVERSKOTT



STRATEGISKA INVESTERINGAR

1 JANUARI - 30 SEPTEMBER 2024

Inom M2 Asset Management AB betraktar vi Corem, Logistea, Wästbygg och Devyser som investeringar av mer strategisk och långsiktig karaktär.

COREM

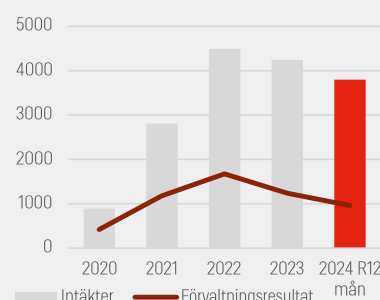
Corem äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter i storstads- och tillväxtregioner, där kontor respektive lager och logistik står för merparten. Beståndet bestod vid periodens utgång av 294 fastigheter, belägna i södra/mellersta Sverige, Köpenhamn samt New York och med ett samlat värde om 56 063 mkr.

Innehavet redovisas som ett intressebolag.

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 2 780 mkr (3 228).
- Driftöverskottet uppgick till 1 808 mkr (2 250).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 736 mkr (1 016).
- Periodens resultat uppgick till -268 mkr (-4 934).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 56 063 mkr (66 242).
- M2s ägarandel av totalt kapital ca 43,6 %, vid periodens utgång.
- M2s ägarandel av totalt antal röster ca 45,0 %, vid periodens utgång.
- M2s redovisade värde ca 5 900 mkr (2024-09-30).
- M2s andel av börsvärde ca 6 502 mkr (2024-09-30).



Hyresintäkter och förvaltningsresultat
(R12 mån, mkr)



STRATEGISKA INVESTERINGAR, FORTSÄTTNING



LOGISTEA

Logistea är ett fastighetsbolag inom lager, logistik och lätt industri, med visionen att vara den naturliga partnern till företag som efterfrågar moderna hållbara lokaler inom detta segment. Efterfrågan på lager- och logistiklokaler är betydande och Logisteas tillväxt har varit kraftfull sedan den första fastigheten förvärvades i slutet av 2019.

I juli 2024 gick Logistea samman med KMC Properties ASA. Bolaget bildar ett ledande nordiskt fastighetsbolag inom logistik, lager och lätt industri med strategiskt fokus på långsiktig tillväxt, finansiell stabilitet och hållbarhet.

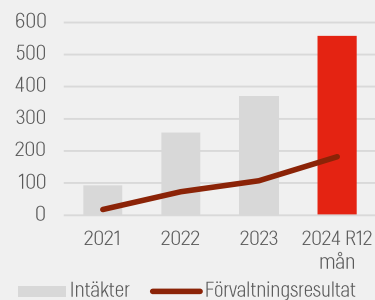
Beståndet bestod vid periodens utgång av 145 fastigheter, belägna i Sverige, Norden samt i norra Europa, och med ett samlat värde om 13 101 mkr.

Innehavet redovisas som ett intressebolag.

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 465 mkr (278).
- Driftöverskottet uppgick till 385 mkr (210).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 157 mkr (82).
- Periodens resultat uppgick till 177 mkr (86).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 13 101 mkr (4 996).
- M2s ägarandel av totalt kapital ca 22,9 %, vid periodens utgång.
- M2s ägarandel av totalt antal röster ca 26,5 %, vid periodens utgång.
- M2s redovisade värde ca 1 747 mkr (2024-09-30).
- M2s andel av börsvärde ca 2 001 mkr (2024-09-30).



Hyresintäkter och förvaltningsresultat
(R12 mån, mkr)



STRATEGISKA INVESTERINGAR, FORTSÄTTNING

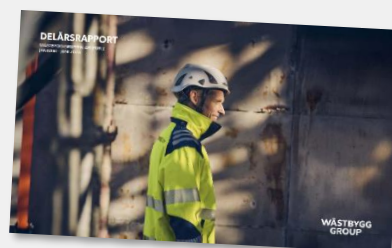


WÄSTBYGG

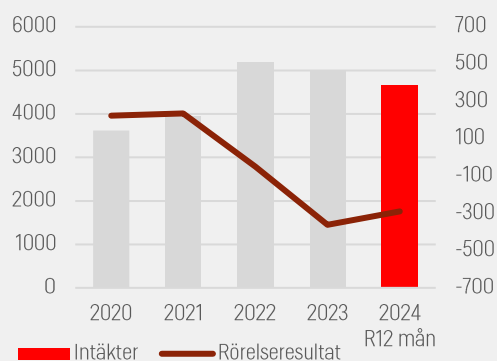
Wästbygg Gruppen AB (publ) är ett entreprenad- och projektutvecklingsbolag som sträcker sig från förvärv/tilldelning av mark fram till färdig fastighet. Verksamheten är indelad i segmenten bostäder, kommersiella fastigheter samt logistik och industri.

Innehavet redovisas som ett intressebolag.

- Intäkterna minskade med -9% till 3 400 mkr (3 729).
- Rörelseresultatet uppgick till -94 mkr (-166).
- Periodens resultat uppgick till -99 mkr (-159).
- Soliditeten uppgick till 24 % (27).
- Orderingången uppgick till 1 631 mkr (2 527).
- Orderstocken uppgick till 4 514 mkr (4 490).
- M2s ägarandel av kapital 52,5 %.
- M2s ägarandel av röster 47,6 %.
- M2s redovisade värde ca 501 mkr (2024-09-30).
- M2s andel av börsvärde ca 618 mkr (2024-09-30).

WÄSTBYGG
GROUP

Intäkter och rörelseresultat
(R12 mån, (mkr))



STRATEGISKA INVESTERINGAR, FORTSÄTTNING

DEVYSER

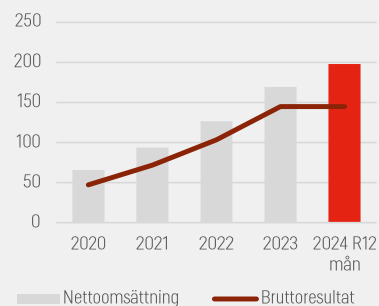
Devyser Diagnostics AB (publ) utvecklar, tillverkar och säljer genetiska tester till laboratorier globalt. Produkterna används för komplex DNA-testning inom onkologi, transplantation och ärftliga sjukdomar för att möjliggöra skräddarsydd cancerbehandling, diagnos av ett stort antal genetiska sjukdomar samt uppföljning av transplanterade patienter. Devysers produkter förenklar komplexa genetiska testprocesser, förbättrar provgenomströmningen, minimerar manuella moment och levererar snabba resultat.

Innehavet redovisas som ett intressebolag.

- Nettoomsättningen för perioden uppgick till 153 mkr (124).
- Bruttoresultatet uppgick till 119 mkr (105).
- Kassaflöde uppgick till -45 mkr (-56).
- Soliditeten uppgick till 75 % (76).
- M2s ägarandel av totalt kapital ca 24,4 %, vid periodens utgång.
- M2s ägarandel av totalt antal röster ca 24,4 %, vid periodens utgång.
- M2s redovisade värde ca 123 mkr (2024-09-30).
- M2s andel av börsvärde ca 512 mkr (2024-09-30).



**Nettoomsättning och bruttoresultat
(R12 mån, mkr)**



FASTIGHETSINVESTERINGAR OCH ÖVRIGA INVESTERINGAR

1 JANUARI - 30 SEPTEMBER 2024

M2 har, utöver ovan en portfölj av noterade och onoterade värdepapper, huvudsakligen svenska bolag. Investeringarna finns primärt inom fem övergripande branscher; 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 betydande 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.	BESQAB 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 och redovisas som ett intressebolag.	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 och redovisas som ett intressebolag.
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 och redovisas som ett intressebolag.	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

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 cellsterapier 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.	

KOMMENTARER OM DELÅRSRAPPORTEN I KORTHET

Resultatposterna nedan, om inget annat anges, avser perioden 1 januari - 30 september 2024 och jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser, om inget annat anges, ställningen per 30 september 2024 respektive 30 september 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 -60% till 121 mkr (303) och är en effekt av successivt avyttrade fastigheter under 2023 och innevarande år. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 4 procent (10). Under perioden uppgick befarade och konstaterade kundförluster till 0,7 mkr (0,4).

Uthyrningsgraden per 30 september 2024 uppgick till 82 procent (90). Exklusive vår kvarvarande projektfastighet uppgår uthyrningsgraden till 87 procent (91).

Bruttoresultat

Bruttoresultatet uppgick till 71 mkr (187). Rörelseresultatet uppgick till 11 mkr (127). Den direktägda fastighetsverksamheten har haft en stabil utveckling under perioden. Avyttrade fastigheter leder till att driftöverskottet och rörelseresultatet i kronor minskar under året.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -190 mkr (-117).

Under perioden erhöll M2 utdelningar om 83 mkr (76). 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 56 mkr (89).

Realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper uppgick till 0 mkr (6).

Räntekostnader och övriga finansiella kostnader uppgick till -321 mkr (-328) och består huvudsakligen av ränta på obligationslån, fastighetslån och värdepapperslån. Drygt 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 -169 mkr (-2 055). I jämförelse med föregående år innebär det en generell resultatförbättring för våra intressebolag.

Värdeförändringar

Fastigheter

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -132 mkr (-1 113). Periodens värdeförändringar fördelas mellan ca 40 mkr realiserad värdeförändring och -172 mkr orealiserad värdeförändring. Värdeförändringarna beror huvudsakligen på ökade avkastningskrav.

Finansiella tillgångar

Värdeförändringar på finansiella tillgångar uppgick till 416 mkr (-418). Uppgången härrör främst från noterade innehav.

Resultat

Periodens resultat uppgick till -91 mkr (-3 014).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

	2024 3 mån jul-sep	2023 3 mån jul-sep	2024 9 mån jan-sep	2023 9 mån jan-sep	2023 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt-sep
Belopp i mkr						
Hysesintäkter	25	94	121	303	378	196
Övriga intäkter	-0	1	1	1	0	1
Intäkter	25	95	122	304	379	196
Fastighetskostnader	-9	-39	-51	-117	-149	-83
Bruttoresultat	16	56	71	187	230	113
Central administration	-19	-18	-60	-60	-78	-78
Rörelseresultat	-3	37	11	127	151	35
Utdelningar	7	7	83	76	84	91
Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter	24	31	56	89	120	88
Realiserade värdeförändringar återköpta obligationslån	-6	5	-6	47	58	5
Realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper	0	-1	0	6	8	2
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader	-78	-82	-321	-328	-518	-511
Räntekostnader leasingskuld	-1	-2	-2	-7	-8	-3
Finansnetto	-54	-42	-190	-117	-257	-330
Resultat efter finansiella poster	-57	-5	-179	10	-105	-295
Resultatandelar i intresseföretag	-144	-873	-169	-2 055	-3 680	-1 794
Värdeförändring fastigheter	-13	-497	-132	-1 113	-1 353	-371
Värdeförändring derivat	-	-0	0	2	-3	-5
Värdeförändring finansiella tillgångar	342	-201	416	-418	-302	531
Resultat före skatt	127	-1 577	-64	-3 573	-5 443	-1 934
Skatt	-44	57	-27	559	621	35
PERIODENS RESULTAT	83	-1 520	-91	-3 014	-4 821	-1 899
<i>Resultat hänförligt till</i>						
Moderbolagets aktieägare	83	-1 513	-92	-3 006	-4 813	-1 898
Innehav utan bestämmande inflytande	0	-7	0	-7	-9	-1
	83	-1 520	-91	-3 014	-4 821	-1 899
Övrigt totalresultat						
<i>Poster som har eller kan omföras till resultaträkningen</i>						
Omräkning av utländska verksamheter	0	-4	6	4	-1	1
Omräkningsdifferenser mm hänförliga till intressebolag	-103	-55	-8	56	-191	-254
	-20	-1 578	-94	-2 954	-5 013	-2 152
<i>Totalresultat hänförligt till</i>						
Moderbolagets aktieägare	-20	-1 571	-94	-2 947	-5 004	-2 151
Innehav utan bestämmande inflytande	0	-7	0	-7	-9	-1
PERIODENS TOTALRESULTAT	-20	-1 578	-94	-2 954	-5 013	-2 152
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 september 2024 till 9 direktägda fastigheter med ett marknadsvärde om 898 mkr. Investeringar i fastigheter under perioden uppgick till 29 mkr (47), varav 13 mkr i kvarvarande bestånd.

Under perioden avyttrades fastigheterna Djäknen 4, Oxdragaren 1, Vasaborgen 1 och Vinaman 6 i Växjö. I Stockholm frånträdde fastigheterna Stenshuvud 4 och Miklaholt 1.

Värderingsmodell

Hyresinbetalningar (+)

Driftutbetalningar (-)

Driftöverskott (Σ)

Investeringar (-)

Fastighetens kassaflöde (Σ)

Beräkning av fastighetens verkliga värde

- Fastighetens kassaflöde diskonteras till nuvärde varje år med kalkylräntan/diskonteringsräntan.
- Fastighetens restvärde bedöms genom evighetskapitalisering varvid direktavkastningskravet används. Därefter diskonteras restvärdet till nuvärde med kalkylräntan.
- Värdet av eventuella byggrätter och obebyggd mark adderas till nuvärdet.

Värderingsantagande

Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån det material som finns tillgängligt på fastigheten samt, om tillämpligt, de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. Värderingarna har beaktat den bästa och maximala användningen av fastigheterna.

Hyresinbetalningar

De aktuella hyreskontrakten, samt kända uthyrningar och avflyttningar, utgör grunden för en bedömning av fastighetens hyresinbetalningar. Bolaget har gjort en individuell bedömning av marknadshyran för dels de vakanta ytorna, dels de uthyrda ytorna vid kontraktstidens utgång.

Driftutbetalningarna

Driftutbetalningarna består av utbetalningar för fastighetens normala drift inklusive fastighetsskatt, reparation och underhåll, tomträttsavgälder samt fastighetsadministration. Bedömningen av driftutbetalningar är baserad på fastigheternas budgetar och utfall under de år som Bolaget har ägt fastigheterna samt erfarenheter från jämförbara objekt. Fastighetens underhållsnivå bedöms utifrån aktuellt skick, pågående och budgeterade underhållsåtgärder samt en bedömning av framtida underhållsbehov.

Investeringsbehov

Fastighetens investeringsbehov bedöms utifrån fastighetens skick. Vid stora vakanser i fastigheten ökar oftast behovet av investeringar.

Direktavkastningskrav och kalkylränta

Fastigheternas direktavkastningskrav har bedömts med utgångspunkt från varje fastighets unika risk och kan delas upp i två delar, en generell marknadsrisk och en specifik fastighetsrisk. Marknadsrisken är kopplad till den allmänna ekonomiska utvecklingen och påverkas bland annat av investerarnas prioritering mellan olika tillgångsslag och finansieringsmöjligheter. Den specifika fastighetsrisken påverkas av fastigheternas läge, typ av fastighet, yteffektivitet, standarden på lokalerna, kvaliteten på installationerna, tomträtt, typ av hyresgäst och kontraktens beskaffenhet. Ur ett teoretiskt resonemang åsätts kalkylräntan genom att en riskfri realränta adderas med inflationsförväntningar samt en riskfaktor. Kalkylräntan bedöms för varje enskild fastighet.

Restvärde

Restvärdet utgörs av driftöverskottet under återstående ekonomisk livslängd, vilket baseras på året efter sista kalkylåret.

Restvärdesberäkningen görs för varje fastighet genom evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftöverskottet och det bedömda marknadsmässiga avkastningskravet för respektive fastighet. Avkastningskravet består av den riskfria räntan samt varje fastighets unika risk. Fastigheternas unika risk är bedömd utifrån de externa värderarnas marknadsdatabaser, erfarenheter och gjorda transaktioner enligt ortsprismetoden på respektive marknad. Kalkylräntan/diskonteringsräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

Förvaltningsfastigheter

Koncernen	2024-09-30	2023-12-31
Ingående verkligt värde	2 922	6 675
Förvärv av fastigheter	-	30
Investeringar i fastigheter	29	51
Försäljning av fastigheter	-1 937	-2 479
Värdeförändringar	-132	-1 353
Årets omräkningsdifferenser	15	-3
Summa	898	2 922

Andelar i intresseföretag

Intressebolagen redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Andelar i intresseföretag uppgick till 8 619 mkr (7 934). Ökningen beror främst på att vi från och med Q3 klassificerar Logistea som ett intressebolag.

Nedskrivningsprövning intressebolag

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

	2024-09-30			2023-09-30	
	Andel av aktiekapital, %	Redovisat värde, mkr	Marknadsvärde, mkr	Andel av aktiekapital, %	Redovisat värde, mkr
Corem	43,6	5 900	6 502	37,6	6 668
Logistea	22,9	1 747	2 001	-	-
Västbygg	52,5	501	618	52,5	661
OOF Group	34,8	172	200	34,8	188
Devyser	24,5	123	512	24,2	131
Liljebo i Vårberg Komp AB*	24,9	48	53	24,9	50
Link Property	23,2	51	56	23,2	47
Footway	30,4	35	35	29,4	51
Servistore	35,0	25	25	35,0	24
INIVI AB	22,7	18	18	21,0	14
Vernum Fastigheter	35,0	-	-	35,0	100
		8 619	10 020		7 934

*Efter periodens slut har samtliga aktier i Liljebo i Vårberg Komp AB avyttrats.

Andelar i intresseföretag

Koncernen	2024-09-30	2023-12-31
Ingående verkligt värde	6 849	9 942
Förvärv andelar intresseföretag	367	1 009
Resultatandelar i intresseföretag*	-106	-3 744
Utdelningar	-130	-276
Nedskrivningar	-71	-82
Omklassificeringar	1 710	-
Summa	8 619	6 849

*Inkluderar omräkningsdifferenser mm hänförliga till intressebolag.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andra långfristiga värdepapper uppgick till 3 816 mkr (3 266). Några av de största innehaven består av Swedbank (580 mkr), Sagax (319 mkr), Besqab (296 mkr), Bewi (250 mkr) samt CNI Invest (208).

Värderingsmetoder som används för onoterade långfristiga värdepappersinnehav är primärt multiplar av bolagens bruttoförsäljning, nettoförsäljning och resultat, med hänsyn till storlek, tillväxt, lönsamhet och kapitalkostnad. I värderingarna tas även hänsyn till bolagens finansiella position och uthållighet, samt deras kapitalanskaffningsmiljö. Transaktionsvärderingar används inte som värderingsmetod, men fungerar som viktiga referenspunkter. Precisionen och tillförlitligheten av finansiell information säkerställs genom löpande kontakter med portföljbolagen samt regelbundna genomgångar av deras rapportering, samt andra ägares värderingar av sina innehav.

Tillgångarna värderas till verkligt värde enligt nedan nivåer:

Nivå 1: Verkligt värde fastställt utifrån noterade priser på en aktiv marknad för samma instrument.

Nivå 2: Verkligt värde fastställt utifrån värderingstekniker med observerbara marknadsdata, antingen direkt (som pris) eller indirekt (härlett från pris) och som inte inkluderats i Nivå 1.

Nivå 3: Verkligt värde fastställt med hjälp av värderingstekniker, med väsentliga inslag av indata som inte är observerbara på marknaden.

De flesta av våra innehav värderas enligt Nivå 1.

Räntebärande lång- och kortfristiga skulder

Räntebärande skulder uppgick till 5 645 mkr (6 413).

Räntebärande skulder	Långfristiga	Kortfristiga	Totalt
Fastighetslån	-	409	409
Obligationslån	699	435	1 134
Depåkrediter	-	4 102	4 102
Summa	699	4 946	5 645

Fastighetslån

Fastighetslån uppgår till drygt 409 mkr, varav 409 mkr förfaller under de närmaste tolv månaderna. Fastighetslånen samtliga villkor är uppfylla per 30 september 2024.

Obligationslån

Per balansdagen uppgick icke-säkerställda obligationslån till netto 1 134 mkr (Totalt utställt 2 725 mkr varav -1 591 mkr återköpta).

Under perioden utökades obligationen med förfall 2026 med 325 mkr.

Obligationslånen är noterade på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista.

Obligationslånen samtliga villkor är uppfylla per 30 september 2024. För ytterligare information om obligationslånen villkor se: <https://m2assetmanagement.se/prospekt/>

Depåkrediter

En större del av finansieringen består av depåkrediter hos en handfull större kreditinstitut. Skulden räknas som kortfristig. Depåkrediternas samtliga villkor är uppfylla per 30 september 2024.

Borgensförbindelse

M2 Asset har under oktober ingått en borgensförbindelse som borgensman om 100 mkr för en checkkredit med Wästbygg Gruppen AB som kredittagare. En del av åtagandet täcks av pant i Wästbyggbolaget Logistic Contractor Entreprenad AB.

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 riskminskning om än från hög nivå avseende finansiella risker och då främst avseende refinansiering, ränterisk och likviditetsrisk samt marknadsrisk avseende värdeförändring på tillgångar.

Hantering av risker och osäkerhetsfaktorer är ett ständigt pågående arbete inom koncernen och arbete läggs kontinuerligt ned på att minska sårbarheten och analysera marknaden för att identifiera förändrade förutsättningar.

ÖVERSIKT OBLIGATIONSLÅN

Obligation	Räntevillkor	Förfall	Utestående belopp	Per 2024-09-30			Efter perioden		
				Återköpt	Utökning	Totalt netto	Återköpt	Utökning	Totalt netto
SE0016802854	STIBOR3M + 3,90	2025-01-15	2 000	-1 565		435	-56		379
SE0017485204	STIBOR3M + 4,15	2026-02-04	200	-26	325	499			499
SE0021627791	Fast ränta 7,00	2029-03-08	200			200			200
			2 400	-1 591	325	1 134	-56	0	1 078

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2024 30 sep	2023 30 sep	2023 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	898	4 504	2 922
Nyttjanderättstillgångar, tomträtter och arrenden	83	104	104
Materiella anläggningstillgångar	0	1	1
Andelar i intresseföretag	8 619	7 934	6 849
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3 816	3 266	3 378
Derivat	-	7	1
Andra långfristiga tillgångar	726	1 543	701
Summa anläggningstillgångar	14 143	17 359	13 956
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	1	14	20
Övriga kortfristiga fordringar	458	410	486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	264	452	299
Kortfristiga placeringar	-	22	-
Likvida medel	326	494	884
Summa omsättningstillgångar	1 049	1 392	1 690
SUMMA TILLGÅNGAR	15 192	18 750	15 646

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2024 30 sep	2023 30 sep	2023 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	10	10	10
Omräkningsreserv	157	411	160
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	8 786	10 684	8 878
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	8 954	11 105	9 048
Innehav utan bestämmande inflytande	-6	-5	-7
Summa eget kapital	8 947	11 099	9 041
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	162	323	329
Räntebärande långfristiga skulder	699	2 527	2 279
Leasingskuld	83	104	104
Övriga långfristiga skulder	3	10	9
Summa långfristiga skulder	947	2 963	2 721
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	4 946	3 886	3 168
Finansiella skulder som innehas för handel	173	221	186
Leverantörsskulder	7	22	30
Skatteskulder	51	285	114
Övriga kortfristiga skulder	96	147	309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	127	77
Summa kortfristiga skulder	5 297	4 688	3 884
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 192	18 750	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
<i>Transaktioner med ägare</i>						
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			-92	-92	0	-91
Övrigt totalresultat		-2		-2		-2
Periodens totalresultat	-	-2	-92	-94	0	-94
Utgående eget kapital 30 sep 2024	10	157	8 786	8 954	-6	8 947

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	2024 3 mån jul-sep	2023 3 mån jul-sep	2024 9 mån jan-sep	2023 9 mån jan-sep	2023 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt-sep
Löpande verksamheten						
Resultat före skatt	128	-1 577	-64	-3 573	-5 443	-1 933
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (not 5)	-208	1 521	-164	3 390	5 318	1 764
	-80	-56	-228	-183	-125	-170
Betald inkomstskatt	-4	-12	-72	-27	-30	-75
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-84	-68	-300	-210	-155	-245
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital						
Förändring av rörelsefordringar	-7	9	67	45	-34	-12
Förändring av rörelseskulder	-16	10	-294	-257	-131	-168
Förändring av kortfristiga placeringar	-	-4	-	2 106	2 131	25
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-107	-53	-527	1 684	1 811	-400
Investeringsverksamheten						
Förvärv av fastigheter	-	-	-	-	-30	-30
Investeringar i fastigheter	-3	-9	-29	-47	-52	-34
Försäljning av fastigheter	415	541	1 751	1 053	2 313	3 011
Erhållen utdelning	36	67	213	290	360	283
Förvärv av intresseföretag	-321	-105	-367	-161	-1 009	-1 215
Förvärv av finansiella tillgångar	-1 491	-160	-4 220	-1 108	-1 838	-4 950
Försäljning av finansiella tillgångar	263	395	2 488	2 345	3 058	3 201
Förändring av långfristiga fordringar	57	-1	-55	90	850	705
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 044	728	-219	2 462	3 652	971
Finansieringsverksamheten						
Utbetald utdelning	-	-	-	-5	-5	-
Lösen räntederivat	-	-	1	-	-	1
Upptagna räntebärande skulder	1 632	454	3 628	641	1 739	4 726
Amortering av räntebärande skulder	-806	-1 507	-3 442	-5 003	-7 028	-5 467
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	826	-1 053	187	-4 367	-5 294	-740
Periodens kassaflöde	-325	-378	-559	-221	169	-169
Likvida medel vid periodens början	651	873	884	714	714	494
Kursdifferens i likvida medel	-	-1	1	1	1	1
Likvida medel vid periodens slut	326	494	326	494	884	326

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	2024	2023	2024	2023	2023	Rullande
	3 mån	3 mån	9 mån	9 mån	12 mån	12 mån
Belopp i mkr	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec	okt-sep
Intäkter	1	2	5	6	8	7
Fastighetskostnader	0	-4	-1	-5	-6	-2
Bruttoresultat	0	-2	4	1	3	6
Central administration	-8	-9	-33	-29	-43	-46
Rörelseresultat	-7	-12	-29	-29	-40	-41
Resultat vid försäljning av fastigheter	-3	-	-3	-	-	-3
Resultat från andelar i koncernföretag	-27	156	2 277	172	283	2 387
Resultat från andelar i intresseföretag	-42	35	12	74	119	57
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	-409	0	-310	174	-243	-727
Ränteintäkter och liknande resultatposter	17	39	50	109	144	85
Räntekostnader och liknande resultatposter	-67	-89	-299	-294	-479	-484
Resultat efter finansiella poster	-537	129	1 698	207	-216	1 275
Bokslutsdispositioner	-9	0	-7	-	-102	-109
Resultat före skatt	-546	129	1 691	207	-318	1 166
Skatt på årets resultat	-14	-164	4	-162	-14	152
PERIODENS RESULTAT	-559	-36	1 695	44	-332	1 318

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Värdeförändringar

Resultat från andelar i koncernföretag

Resultat från andelar i koncernföretag uppgick till 2 277 mkr (172), och är huvudsakligen hänförligt till utdelningar från helägda dotterbolag.

Resultat från övriga värdepapper och fordringar

Resultat från övriga värdepapper och fordringar uppgick till -310 mkr (174).

Räntekostnader

Räntekostnader och liknande resultatposter uppgick till -299 mkr (-294) och består huvudsakligen av ränta på obligationslån och värdepapperslån, samt drygt 60 mkr består av nedskrivning av lånefordran.

Resultat

Periodens resultat uppgick till 1 695 mkr (44).

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2024 30 sep	2023 30 sep	2023 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	-	4	5
Pågående fastighetsarbeten	-	3	-
Summa materiella anläggningstillgångar	-	7	5
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	169	545	352
Fordringar hos koncernföretag	558	1 016	733
Andelar i intresseföretag	5 427	3 258	3 971
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3 751	3 664	3 406
Andra långfristiga fordringar	486	1 095	559
Summa finansiella anläggningstillgångar	10 391	9 577	9 020
Summa anläggningstillgångar	10 391	9 584	9 024
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	0	9	7
Fordringar hos koncernföretag	1 034	748	1 018
Övriga fordringar	2	46	32
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	220	342	228
Summa kortfristiga fordringar	1 255	1 145	1 286
Övriga kortfristiga placeringar	-	23	-
Summa kortfristiga placeringar	-	23	-
Kassa och bank	197	101	213
Summa omsättningstillgångar	1 452	1 270	1 499
SUMMA TILLGÅNGAR	11 843	10 854	10 523

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2024 30 sep	2023 30 sep	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	1 695	44	-332
Summa fritt eget kapital	2 735	1 417	1 041
Summa eget kapital	2 788	1 470	1 093
Obeskattade reserver	267	121	267
Långfristiga skulder			
Räntebärande långfristiga skulder	699	1 864	1 593
Skulder till koncernföretag	1 111	1 169	1 398
Skulder till intresseföretag	2	2	2
Övriga långfristiga skulder	-	11	11
Summa långfristiga skulder	1 812	3 047	3 003
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	4 536	2 723	2 574
Finansiella skulder som innehas för handel	173	221	186
Leverantörsskulder	4	1	3
Skulder till koncernföretag	2 143	2 899	3 013
Aktuella skatteskulder	71	252	100
Övriga kortfristiga skulder	38	94	253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	27	30
Summa kortfristiga skulder	6 977	6 216	6 159
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 843	10 854	10 523

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Värdeförändringar

Andelar i intressebolag

Andelar i intresseföretag uppgick till 5 427 mkr (3 258). Ökningen beror främst på att Logistea från och med Q3 klassificeras som ett intressebolag.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andra långfristiga värdepappersinnehav uppgick till 3 751 mkr (3 664). 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 699 mkr (1 864) medan kortfristiga skulder till kreditinstitut uppgår till 4 536 mkr (2 723).

Räntebärande lång- och kortfristiga skulder

Räntebärande skulder uppgick till 5 236 mkr (4 587).

Räntebärande skulder	Lång- fristiga	Kort- fristiga	Totalt
Fastighetslån	-	-	-
Obligationslån	699	435	1 134
Depåkrediter	-	4 102	4 102
Summa	699	4 537	5 236

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				1 695	1 695
Utgående eget kapital 30 sep 2024	10	41	2	2 735	2 788

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 2: NÄRSTÅENDE

Moderbolaget har närståendetransaktioner med sina direkta och indirekta innehav av dotterföretag. Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Under perioden januari-september 2024 har M2 köpt in varor och tjänster från intresseföretaget Corem 55 tkr, Rutger Arnhult privat knappt 1 500 tkr samt Walthon Advokater 484 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.

NOT 3: SEGMENTSREDOVISNING

Inget verksamhetsområde ses som formellt segment.

NOT 4: KASSAFLÖDESANALYS

	2024 3 mån jul-sep	2023 3 mån jul-sep	2024 9 mån jan-sep	2023 9 mån jan-sep	2023 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt-sep
Belopp i mkr						
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet						
Utdelningar	-6	-6	-83	-76	-84	-91
Värdeförändringar	-322	695	-278	1 475	1 592	-161
Resultatandelar i intresseföretag	144	873	169	2 055	3 680	1 794
Övrigt	-24	-41	28	-64	130	222
Summa	-208	1 521	-164	3 390	5 318	1 763
Betalda räntor						
Erhållen ränta	7	7	46	29	197	214
Betald ränta	-85	-100	-286	-339	-473	-420

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

Denna rapport har varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Stockholm den 22 november 2024

M2 Asset Management AB (publ)

Rutger Arnhult
Ordförande

Mia Arnhult
Styrelseledamot

Patrik Essehorn
Styrelseledamot

Johan Sjö
Styrelseledamot

Jakob Mörndal
VD

REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

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

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

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för M2 Asset Management AB (publ) per 30 september 2024 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

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

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

SLUTSATS

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

Stockholm den 22 november 2024

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

KONCERNENS NYCKELTAL

	2024	2023	2023	2022	2021
	9 mån	9 mån	12 mån	12 mån	12 mån
UTVALDA NYCKELTAL	jan-sep	jan-sep	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Hysesintäkter (mkr)	121	303	378	381	377
Rörelseresultat (mkr)	11	127	151	163	141
Resultat efter finansiella poster (mkr)	-179	10	-105	642	-542
Resultat före skatt (mkr)	-64	-3 573	-5 443	-11 904	6 116
Periodens resultat (mkr)	-91	-3 014	-4 821	-11 293	5 650
Eget kapital (mkr)	8 947	11 099	9 041	14 053	25 811
Långsiktigt justerat substansvärde (mkr)	10 512	-	-	-	-
Balansomslutning (mkr)	15 192	18 750	15 646	27 243	47 535
Långsiktig justerad balansomslutning (mkr)	16 750	-	-	-	-
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,1	2,0	1,8	2,2	2,7
Räntetäckningsgrad, lånegrupp (ggr)	1,5	-	2,0	-	-
Belåningsgrad fastigheter (%)	45,6	42,0	42,7	36,5	35,1
Belåningsgrad, lånegrupp (%)	51,7	-	46,6	-	-
Soliditet (%)	58,9	59,2	57,8	51,6	54,3
Långsiktig justerad soliditet (%)	62,7	-	-	-	-
Soliditet, lånegrupp (%)	44,5	-	33,7	-	-
Avkastning på eget kapital (%)	-1,0	-21,0	-35,7	-45,6	29,2
Avkastning på totalt kapital (%)	1,7	-14,1	-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.	$(8\,947 - 9\,041) / 9\,041 = -1,04\%$
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.	$(-64 + 2 + 321) / ((15\,192 + 15\,646) / 2) = 1,7\%$
Belåningsgrad fastigheter (%)	Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.	Anges för att belysa fastigheternas finansiella risk.	$409 / 898 = 45,6\%$
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.	$(-179 + 60,1 - 0 + (-56 + 321 - 60,1 - 12) + 213 - 83) / (321 - 60,1 - 12 - 56) = 1,1\text{ ggr}$
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.	$8\,947 / 15\,192 = 58,9\%$
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.	121-51=70
Vakansgrad (%)**	Vakansgrad anger hur stor del av fastigheten som inte är uthyrd.		
Hyresvärde (mkr)**	Framtida kontraktvärde 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 genomsnittsberäkningar 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 22 november 2024 kl. 08:00.

M2 | asset management

Adress: Bredgränd 4, 111 30 Stockholm

Organisationsnummer: 556559-3349

Tel: 010-706 00 00

www.m2assetmanagement.se