

# Q4

## KVARTALET OKTOBER - DECEMBER

- Hyresintäkter från direktägda fastigheter uppgick till 21 mkr (75).
- Driftöverskottet från direktägda fastigheter uppgick till 15 mkr (43).
- Kvartalets rörelseresultat uppgick till 6 mkr (24).
- Finansnettot uppgick till -381 mkr (-140).
- Resultatandelar i intresseföretag uppgick till -384 mkr (-1 558).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -6 mkr (-239).
- Värdeförändringar på finansiella tillgångar påverkade resultatet med totalt -314 mkr (116).
- Kvartalets resultat uppgick till -1 032 mkr (-1 741).

## PERIODEN JANUARI - DECEMBER

- Hyresintäkter från direktägda fastigheter uppgick till 141 mkr (378).
- Driftöverskottet från direktägda fastigheter uppgick till 84 mkr (229).
- Periodens rörelseresultat uppgick till 16 mkr (151).
- Finansnettot uppgick till -571 mkr (-257).
- Resultatandelar i intresseföretag uppgick till -620 mkr (-3 613).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -138 mkr (-1 353).
- Värdeförändringar på finansiella tillgångar påverkade resultatet med totalt 102 mkr (-302).
- Periodens resultat uppgick till -1 190 mkr (-4 755).

UTVALDA NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
	12 mån	12 mån	12 mån	12 mån
	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Hyresintäkter (mkr)	141	378	381	377
Rörelseresultat (mkr)	16	151	163	141
Resultat efter finansiella poster (mkr)	-555	-105	642	-542
Periodens resultat (mkr)	-1 190	-4 755	-11 293	5 650
Eget kapital (mkr)	8 097	9 108	14 053	25 811
Balansomslutning (mkr)	13 418	15 713	27 243	47 535
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,4	1,8	2,2	2,7
Räntetäckningsgrad, lånegrupp (ggr)	1,9	2,0	-	-
Belåningsgrad fastigheter (%)	45,1	42,7	36,5	35,1
Belåningsgrad, lånegrupp (%)	54,9	46,6	-	-
Soliditet (%)	60,3	58,0	51,6	54,3
Soliditet, lånegrupp (%)	62,3	31,0	-	-
Avkastning på eget kapital (%)	-10,4	-35,2	-45,6	29,2

För definitioner av nyckeltal se sid 31-32.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER KVARTALET

- Inga väsentliga händelser under perioden.

### ÖVRIGA HÄNDELSER UNDER KVARTALET

- Under kvartalet avyttrades samtliga aktier i den onoterade fastighetsutvecklaren OOF Group samt vår direktägda fastighet Städet 1 i Växjö.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- M2 Asset Management återbetalade utestående obligationslån med förfall 15 januari 2025 med ca 298,8 mkr. Innan förfallet fanns redan återköpta obligationer om ca 1 700 mkr i M2 Asset Managements ägo. Totalt uppgick det emitterade beloppet till 2 000 mkr.
- M2 Asset Management AB har den 12 december 2024 emitterat ytterligare obligationer om 100 mkr under ramverket för M2s befintliga icke-säkerställda seniora obligationslån, februari 2022/februari 2026 (ISIN: SE0017485204) med ett totalt rambelopp om 2 000 mkr. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 415 räntepunkter och har slutligt förfall den 4 februari 2026. Totalt emitterat belopp inom ramen uppgår till 625 mkr. **Den 20** januari upptogs dessa obligationer för handel på Nasdaq Stockholms Corporate Bond List.

### ÖVRIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Den 14 februari hölls en extra bolagsstämman där det beslutades om vinstutdelning om totalt 25 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 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.

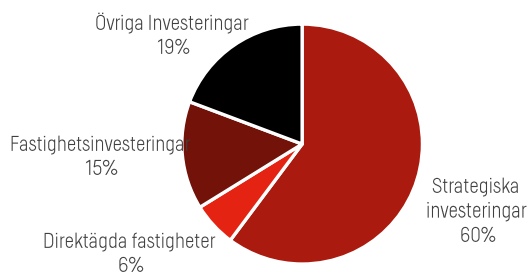
### Fastighetsinvesteringar

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

### Övriga investeringar

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

### TILLGÅNGAR



## VD-ORD



### OMDANINGEN FORTSÄTTER

Årets sista kvartal fokuserades till stor del på att återbetala den obligation, om totalt två miljarder kronor, som förföll den 15 januari 2025. Ett par avyttringar av såväl fastigheter som värdepappersinnehav, gjordes under kvartalet. M2 Asset Management har nu reducerat sin obligationsskuld från ca fem miljarder kronor i slutet på september 2022 till knappt 600 miljoner kronor, med förfall den 4 februari 2026. Bolaget har utöver detta också ett utestående konvertibellån om 200 mkr med Wästbygg-aktier som underliggande instrument med förfall i mars 2029.

#### Skuldåterbetalning

De senaste två åren har arbetet inom M2 Asset Management handlat om att återbetala obligationsskuld samt att stärka bolagets balansräkning inför framtiden. Vi har kommit en lång väg på den resan, inte minst genom återbetalningen av den relativt stora obligation som förföll den 15 januari i år. Vi har nu en betydligt mer blygsam återstående obligationsskuld om ca 600 mkr med förfall om ett knappt år att hantera, vilket känns relativt okomplicerat.

Fjärde kvartalet 2024 präglades av en del avyttringar, om än i något mindre skala än tidigare. Bland annat avyttrades Stådet 1, en fastighet med ett 80-tal lägenheter och en del kommersiella inslag i Växjö till ett lokalt fastighetsbolag. Under kvartalet avyttrades också våra andelar i den onoterade fastighetsutvecklaren OOF. M2 genomförde också en mindre utökning av obligationen med förfall i februari 2026, då obligationsinnehavare i obligationen med förfall i januari 2025 önskade kvarstanna som obligationsägare till bolaget, varför en del av dessa flyttades till den något längre obligationen.

#### Omvärld

Utvecklingen på fastighetsmarknaden under sista kvartalet och fram till idag ger en något splittrad men också avvaktande känsla. Visserligen ökar aktiviteten på transaktionssidan, men samtidigt står uthyrningsmarknaden och stampar. Finansieringsförutsättningarna har förbättrats ordentligt där inte minst obligationsmarknaden är fortsatt stark, vilket bör gynna många fastighetsbolag och även räntorna har kommit ned betydligt det senaste året.

Trots att den korta marknadsräntan – 3M Stibor – som ligger till grund för ränteberäkningen i många lån (inte minst obligationslån), befunnit sig i en fallande trend från februari 2024 då den låg runt 4,10 % och idag är nere kring 2,30 % har aktiekurserna utvecklats försiktigt för flertalet fastighetsbolag. Indexet OMX Stockholm Real Estate PI har bara ökat med knappt 10% under motsvarande period, men utvecklingen mellan bolagen är blandad.

#### Utveckling i våra strategiska innehav

Vad gäller M2:s noterade innehav har aktiekursutvecklingen varit betydligt sämre i Corem Property Group AB, där rabatten mot bolagets redovisade NAV på 15,97 kr är betydande. Från att den korta räntan började sjunka har Corem B:s aktiekurs sjunkit från ca 9 kr till 5,25 kr idag, en nedgång med ca 40 procent.

M2 är även storägare i Logistea, vars aktiekurs gått klart bättre än fastighetsindex under nämnda period. I slutet på feb 2024 var börskursen i Logistea B strax under 11 kr och idag är den närmare 16 kr, en uppgång med ca 45 procent.

För M2:s övriga strategiska långsiktiga innehav är bilden något blandad. Wästbygg verkar i en utmanade marknad och bransch där en viss förbättring av marknadsförutsättningarna kan skönjas med ökande volymer till bättre marginaler. Som ett led i att stärka Wästbygg för framtiden kommer M2 att teckna sin andel i den kommande aviserade emissionen.

Devysers omsättning har fortsatt öka under 2024 och i senaste kvartalsrapport redovisade bolaget ett positivt rörelseresultat, vilket är mycket glädjande. Aktieutvecklingen har varit mycket stark med en uppgång om 63% under föregående år.

#### Tankar om framtiden

Blickar vi framåt är vi på M2 nöjda med året som helhet och siktet är nu inställt på att fortsätta att omdana M2:s verksamhet från ett stort inslag av direktägda fastigheter och obligationslån, till att i stället arbeta med en lägre belåning och med primärt fokus på värdepappersrörelsen, där vi på flera håll även är aktiva ägare i bolagsstyrelserna.

Jakob Mörndal  
VD

Stockholm, 28 februari 2025

# DIREKTÄGDA FASTIGHETER

1 JANUARI - 31 DECEMBER 2024



M2 Gruppen  
Vandraren 1, Växjö

m2gruppen

## M2 GRUPPEN

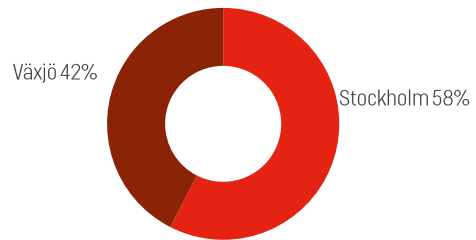
M2s egna fastighetsrörelse drivs under varumärket M2 Gruppen.

Per 31 december 2024 består M2s fastighetsbestånd av 10 fastigheter, huvudsakligen bostäder och handels- och kontorsfastigheter, med ett marknadsvärde på ca 800 miljoner kronor. Total uthyrbar yta är 48 905 kvm. M2 Gruppen verkar främst i Stockholm och Växjö.

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 141 mkr (378) och driftöverskottet till 84 mkr (229).
- Under kvartalet frånträdde Städet 1 i Växjö.
- I Stockholm tillträdde fastigheten Knivsta Gredelby 1:28 och i Malmö fastigheten Balken 5.

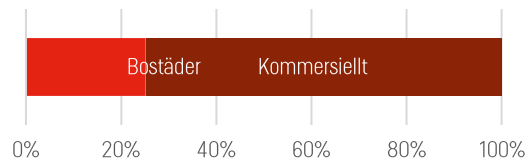
### MARKNADSVÄRDE I PROCENT PER ORT

Totalt fastighetsvärde 803 mkr

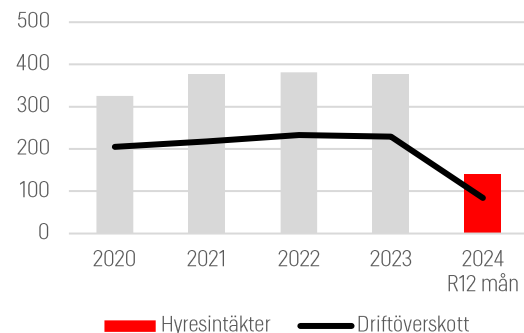


### KVADRATMETER PER TYP AV YTA

Total yta 48 905 kvm



### KYRESINTÄKTER OCH DRIFTSÖVERSKOTT



# STRATEGISKA INVESTERINGAR

1 JANUARI - 31 DECEMBER 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 289 fastigheter, belägna i södra/mellersta Sverige, Köpenhamn samt New York och med ett samlat värde om 55 205 mkr.

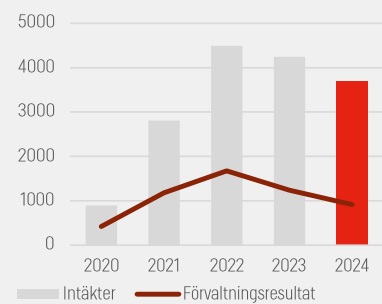
Innehavet redovisas som ett intressebolag.

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 3 695 mkr (4 244).
- Driftöverskottet uppgick till 2 362 mkr (2 882).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 914 mkr (1 239).
- Periodens resultat uppgick till -1 058 mkr (-7 999).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 55 205 mkr (58 033).
- M2s ägarandel av totalt kapital ca 43,8 %, vid periodens utgång.
- M2s ägarandel av totalt antal röster ca 46,5 %, vid periodens utgång.
- M2s redovisade värde ca 5 712 mkr (2024-12-31).

corem



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.

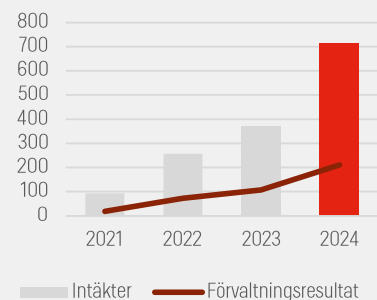
Beståndet bestod vid periodens utgång av 143 fastigheter, belägna i Sverige, Norden samt i norra Europa, och med ett samlat värde om 13 221 mkr.

Innehavet redovisas som ett intressebolag.

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 713 mkr (371).
- Driftöverskottet uppgick till 601 mkr (276).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 211 mkr (107).
- Periodens resultat uppgick till 331 mkr (-8).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 13 221 mkr (5 386).
- M2s ägarandel av totalt kapital ca 24,6 %, vid periodens utgång.
- M2s ägarandel av totalt antal röster ca 28,5 %, vid periodens utgång.
- M2s redovisade värde ca 1 801 mkr (2024-12-31).



#### Hyresintäkter och förvaltningsresultat (R12 mån, mkr)



## STRATEGISKA INVESTERINGAR, FORTSÄTTNING

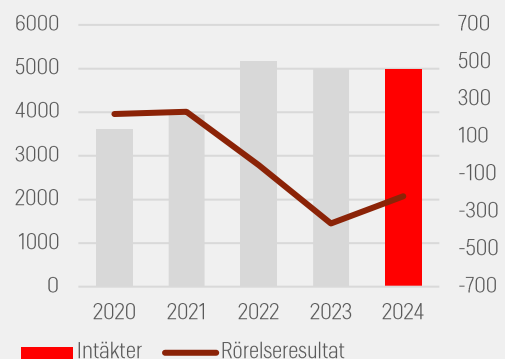
Wästbygg  
Sörsjön 24:6, Taberg

## 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.

- Nettoomsättningen minskade 0% till 4 989 mkr (4 991).
- Rörelseresultatet uppgick till -216 mkr (-361).
- Periodens resultat uppgick till -213 mkr (-369).
- Soliditeten uppgick till 30 % (29).
- Ordergången uppgick till 453 mkr (2 987).
- Orderstocken uppgick till 3 790 mkr (6 195).
- M2s ägarandel av kapital 53 %.
- M2s ägarandel av röster 48 %.
- M2s redovisade värde ca 442 mkr (2024-12-31).

WÄSTBYGG  
GROUPIntäkter 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.

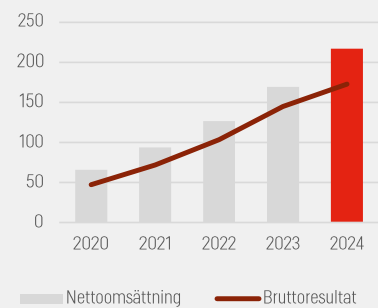
Innehavet redovisas som ett intressebolag.

- Nettoomsättningen för perioden uppgick till 217 mkr (169).
- Bruttoresultatet uppgick till 173 mkr (145).
- Kassaflöde uppgick till -47 mkr (-70).
- Soliditeten uppgick till 73,7 % (75,5).
- 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 122 mkr (2024-12-31).

# Dvysr®



Nettoomsättning och bruttoresultat  
(R12 mån, mkr)



# FASTIGHETSINVESTERINGAR OCH ÖVRIGA INVESTERINGAR

1 JANUARI - 31 DECEMBER 2024

Utöver strategiska investeringarna har M2 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

<p><b>BESQAB</b></p> <p>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.</p>	<p><b>BESQAB</b></p> <p><b>KLARABO</b></p> <p>KlaraBo Sverige AB (publ) är ett fastighetsbolag som förvärvar, uppför, äger och förvaltar attraktiva bostäder. Strategin är att i tillväxtregioner förvärva befintliga bostadsfastigheter liksom mark för nyproduktion. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.</p>
<p><b>LINK PROP</b></p> <p>Link Prop Investment AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt via ett dotterbolag äger, förvaltar och hyr ut fastigheten Idédebatten 3 i Linköping. Bolaget är noterat Nasdaq First North Growth Market och redovisas som ett intressebolag.</p>	<p><b>LINK PROP</b></p> <p><b>AB   SAGAX</b></p> <p>AB Sagax (publ) är ett fastighetsbolag som fokuserar på kommersiella fastigheter inom lager och lätt industri. Sagax äger även aktier i andra, noterade och onoterade, fastighetsbolag. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap.</p>

## FASTIGHETSINVESTERINGAR OCH ÖVRIGA INVESTERINGAR, FORTSÄTTNING

### HÄLSOVÅRD

<p><b>GUARD THERAPEUTICS</b></p>  <p>Guard Therapeutics International AB (publ) utvecklar framtidens läkemedel för att förhindra oxidativ stress och akuta njurskador, vilket kan hjälpa miljontals människor till en effektiv behandling. Guard Therapeutics är noterat på Nasdaq First North Growth Market.</p>	<p><b>SMARTCELLA</b></p>  <p>SmartCella är ett världsledande bolag inom bioteknik. Bolaget utvecklar bland annat en mikrokateter för att nå svårtillgängliga organ och tumörer för olika behandlingar samt nya mRNA-terapi och cellsterapier för stamcellsbehandlingar av exempelvis hjärtsvikt. Bolaget är onoterat.</p>
<p><b>QLUCORE</b></p>  <p>Qlucore utvecklar ett visualiseringsbaserat analysverktyg för bioinformatikdata. Programvaran underlättar analys av stora mängder, komplexa data och används inom forskning och precisionsdiagnostik. Bolaget är noterat på Nasdaq First North Stockholm.</p>	<p><b>INTRANCE MEDICAL SYSTEMS</b></p>  <p>Intrance Medical Systems fokuserar på nästa generations behandlingar av långt framskriden Parkinsons med syfte att förbättra patienternas livskvalitet och vård.</p>

### KONSUMENTTJÄNSTER

<p><b>BILLOGRAM</b></p>  <p>Billogram AB erbjuder en digital plattform för fakturering och betalningar som effektiviserar kundhanteringen, samtidigt som den förbättrar kundupplevelsen. Bolaget är onoterat.</p>	<p><b>eCom Teams</b></p>  <p>eCom Teams (publ) grundades 2010 som en nätbaserad plattform för försäljning av skor. Idag driver eCom Teams 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, tidigare Footway Group AB.</p>
<p><b>INSTABEE</b></p>  <p>Instabee Group AB bildades 2022 efter en sammanslagning av Instabox, Budbee och Porterbuddy. Instabee erbjuder fossilfria leveranser från några av de mest populära e-handelsbolagen i Europa. Paketerna levereras antingen direkt hem eller till något av bolagets smarta skåp. Med Instabee behöver man inte stå i kö hos postombudet. Bolaget är onoterat.</p>	<p><b>MEDS</b></p>  <p>Meds Apotek AB är ett fullskaligt online-apotek som säljer receptbelagda och receptfria läkemedel med tillstånd från Läkemedelsverket och har även ett stort sortiment inom hälsa och skönhet. Bolaget är onoterat.</p>

## FASTIGHETSINVESTERINGAR OCH ÖVRIGA INVESTERINGAR, FORTSÄTTNING

### TEKNOLOGI OCH UTVECKLING

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

### BANK OCH INVESTMENTBOLAG

<p><b>CNI</b></p> <p>CNI Nordic 4 AB, CNI Nordic 5 AB och CNI Nordic 6 AB förvaltar fonder som investerar i unga onoterade tillväxtbolag med starka entreprenörsteam inom ny teknik och hållbarhet. CNI Nordic 5 AB är noterat på Nordic Growth Market (NGM). CNI Nordic 4 AB och CNI Nordic 6 AB är onoterade.</p>	<p><b>northmill</b></p> <p><b>NORTHMILL</b></p> <p>Northmill Bank AB är en bank med över 500 000 kunder i Sverige och med hjälp av den mest moderna tekniken vill bolaget skapa Europas mest relevanta och personliga bank. Bolaget är onoterat.</p>
<p><b>MOLCAP</b></p> <p>Molcap Invest AB är ett investmentbolag baserat i Stockholm som investerar i snabbväxande bolag med god skalbarhet och en sund balansräkning. Bolaget är onoterat.</p>	

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i mkr	Not	2024	2023	2024	2023
		3 mån okt-dec	3 mån okt-dec	12 mån jan-dec	12 mån jan-dec
Hysesintäkter		21	75	141	378
Övriga intäkter		0	-0	1	0
<b>Intäkter</b>		<b>21</b>	<b>75</b>	<b>143</b>	<b>379</b>
Fastighetskostnader		-6	-32	-57	-149
<b>Bruttoresultat</b>	<b>3</b>	<b>15</b>	<b>42</b>	<b>86</b>	<b>230</b>
Central administration		-9	-18	-69	-78
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6</b>	<b>24</b>	<b>16</b>	<b>151</b>
Utdelningar		5	7	89	84
Ränteutgifter och övriga finansiella intäkter		8	31	64	120
Realiserade värdeförändringar återköpta obligationslån		-0	11	-6	58
Realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper		0	2	0	8
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader		-394	-190	-715	-518
Räntekostnader leasingsskuld		-1	-1	-3	-8
<b>Finansnetto</b>		<b>-381</b>	<b>-140</b>	<b>-571</b>	<b>-257</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-376</b>	<b>-116</b>	<b>-555</b>	<b>-105</b>
Resultatandelar i intresseföretag	4	-384	-1 558	-620	-3 613
Värdeförändring fastigheter	3	-6	-239	-138	-1 353
Värdeförändring derivat		-	-5	0	-3
Värdeförändring finansiella tillgångar	5	-314	116	102	-302
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 079</b>	<b>-1 803</b>	<b>-1 210</b>	<b>-5 376</b>
Skatt		47	62	20	621
<b>PERIODENS RESULTAT</b>		<b>-1 032</b>	<b>-1 741</b>	<b>-1 190</b>	<b>-4 755</b>
<i>Resultat hänförligt till</i>					
Moderbolagets aktieägare		-1 039	-1 740	-1 198	-4 746
Innehav utan bestämmande inflytande		7	-1	7	-9
		<b>-1 032</b>	<b>-1 741</b>	<b>-1 190</b>	<b>-4 755</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>					
<i>Poster som har eller kan omföras till resultaträkningen</i>					
Omräkning av utländska verksamheter		1	-5	6	-1
Omräkningsdifferenser mm hänförliga till intressebolag		182	-246	174	-191
		<b>-850</b>	<b>-1 992</b>	<b>-1 010</b>	<b>-4 946</b>
<i>Totalresultat hänförligt till</i>					
Moderbolagets aktieägare		-857	-1 991	-1 018	-4 937
Innehav utan bestämmande inflytande		7	-1	7	-9
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>		<b>-850</b>	<b>-1 992</b>	<b>-1 010</b>	<b>-4 946</b>

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2024 31 dec	2023 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	3	803	2 922
Nyttjanderättstillgångar, tomträtter och arrenden		83	104
Materiella anläggningstillgångar		0	1
Andelar i intresseföretag	4	8 176	6 915
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	2 789	3 378
Derivat		-	1
Andra långfristiga tillgångar		415	701
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 267</b>	<b>14 023</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		0	20
Övriga kortfristiga fordringar		461	486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		183	299
Likvida medel		507	884
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 152</b>	<b>1 690</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 418</b>	<b>15 713</b>

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2024 31 dec	2023 31 dec
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		10	10
Omräkningsreserv		340	160
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat		7 747	8 945
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>8 097</b>	<b>9 114</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		1	-7
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 097</b>	<b>9 108</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld		88	329
Räntebärande långfristiga skulder	6	892	2 279
Leasingskuld		83	104
Övriga långfristiga skulder		2	9
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 064</b>	<b>2 721</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande kortfristiga skulder	6	4 097	3 168
Finansiella skulder som innehas för handel		16	186
Leverantörsskulder		6	30
Skatteskulder		45	114
Övriga kortfristiga skulder		66	309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		26	77
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 256</b>	<b>3 884</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 418</b>	<b>15 713</b>

## FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

(tkr)	Aktiekapital	Omräknings reserver	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Eget kapital hänförligt till moder- företagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 1 januari 2023</b>	10	351	13 690	14 051	2	14 053
Periodens resultat			-4 813	-4 813	-9	-4 821
Övrigt totalresultat		-192		-192		-192
<b>Periodens totalresultat</b>	-	-192	-4 813	-5 004	-9	-5 013
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Utdelning				-	1	1
<b>Utgående eget kapital 31 december 2023</b>	10	160	8 878	9 048	-7	9 041
<b>Ingående eget kapital 1 januari 2024</b>	10	160	8 878	9 048	-7	9 041
Effekt av omarbetad finansiell rapport			67	67		67
Ingående eget kapital 1 januari 2024(omarbetat)			8 945	9 114		9 108
Periodens resultat			-1 198	-1 198	7	-1 190
Övrigt totalresultat		180		180		180
<b>Periodens totalresultat</b>	-	180	-1 198	-1 018	7	-1 010
<b>Utgående eget kapital 31 dec 2024</b>	10	340	7 747	8 097	1	8 097



## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	2024	2023	2024	2023
	3 mån okt-dec	3 mån okt-dec	12 mån jan-dec	12 mån jan-dec
<b>Löpande verksamheten</b>				
Resultat före skatt	-1 079	-1 803	-1 210	-5 376
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (not 7)</b>	1 016	1 861	919	5 251
	<b>-63</b>	<b>58</b>	<b>-291</b>	<b>-125</b>
Betald inkomstskatt	4	-3	-68	-30
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-59</b>	<b>55</b>	<b>-359</b>	<b>-155</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>				
Förändring av rörelsefordringar	-13	-79	54	-34
Förändring av rörelseskulder	-186	126	-480	-131
Förändring av kortfristiga placeringar	-	25	-	2 131
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-258</b>	<b>126</b>	<b>-785</b>	<b>1 810</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av fastigheter	-24	-30	-24	-30
Investeringar i fastigheter	-1	-5	-30	-52
Försäljning av fastigheter	77	1 260	1 828	2 313
Erhållen utdelning	156	70	369	360
Förvärv av intresseföretag	-149	-848	-516	-1 009
Försäljning av intresseföretag	240	-	240	-
Förvärv av finansiella tillgångar	-322	-730	-4 542	-1 838
Försäljning av finansiella tillgångar	1 035	713	3 523	3 058
Förändring av långfristiga fordringar	84	760	29	850
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>1 096</b>	<b>1 190</b>	<b>877</b>	<b>3 652</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Utbetald utdelning	-	-	-	-5
Lösen räntederivat	-	-	1	-
Upptagna räntebärande skulder	100	1 098	3 728	1 739
Amortering av räntebärande skulder	-757	-2 025	-4 199	-7 028
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-657</b>	<b>-927</b>	<b>-470</b>	<b>-5 294</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>181</b>	<b>389</b>	<b>-378</b>	<b>168</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>326</b>	<b>494</b>	<b>884</b>	<b>714</b>
<b>Kursdifferens i likvida medel</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>507</b>	<b>884</b>	<b>507</b>	<b>884</b>

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2024	2023	2024	2023
		3 mån okt-dec	3 mån okt-dec	12 mån jan-dec	12 mån jan-dec
Intäkter		1	2	6	8
Fastighetskostnader		0	-1	-1	-6
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>3</b>
Central administration		-9	-13	-42	-43
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-8</b>	<b>-12</b>	<b>-37</b>	<b>-40</b>
Resultat vid försäljning av fastigheter		1	-	-1	-
Resultat från andelar i koncernföretag	8	1 104	110	3 380	283
Resultat från andelar i intresseföretag	4	59	45	72	119
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	-152	-417	-463	-243
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12	35	61	144
Räntekostnader och liknande resultatposter		-349	-185	-647	-479
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>666</b>	<b>-423</b>	<b>2 365</b>	<b>-216</b>
Bokslutsdispositioner		34	-102	27	-102
<b>Resultat före skatt</b>		<b>700</b>	<b>-525</b>	<b>2 391</b>	<b>-318</b>
Skatt på årets resultat		8	148	12	-14
<b>PERIODENS RESULTAT</b>		<b>709</b>	<b>-377</b>	<b>2 403</b>	<b>-332</b>
<b>RAPPORRT ÖVER TOTALRESULTAT</b>					
Periodens resultat		709	-377	2 403	-332
Övrigt totalresultat		-	-	-	-
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>		<b>709</b>	<b>-377</b>	<b>2 403</b>	<b>-332</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2024 31 dec	2023 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark		-	5
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>-</b>	<b>5</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	232	352
Fordringar hos koncernföretag	9	2	733
Andelar i intresseföretag	4	5 315	3 971
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	2 873	3 406
Andra långfristiga fordringar		273	559
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 695</b>	<b>9 020</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 695</b>	<b>9 024</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	7
Fordringar hos koncernföretag	9	93	1 018
Övriga fordringar		4	32
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		143	228
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>240</b>	<b>1 286</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>393</b>	<b>213</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>633</b>	<b>1 499</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 329</b>	<b>10 523</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2024 31 dec	2023 31 dec
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		10	10
Uppskrivningsfond		41	41
Reservfond		2	2
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>53</b>	<b>53</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 041	1 373
Periodens resultat		2 403	-332
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 444</b>	<b>1 041</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 496</b>	<b>1 093</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		<b>248</b>	<b>267</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande långfristiga skulder	6	799	1 593
Skulder till koncernföretag	9	-	1 398
Skulder till intresseföretag		2	2
Övriga långfristiga skulder		-	11
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>801</b>	<b>3 003</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande kortfristiga skulder	6	3 827	2 574
Finansiella skulder som innehas för handel		16	186
Leverantörsskulder		1	3
Skulder till koncernföretag	9	799	3 013
Aktuella skatteskulder		61	100
Övriga kortfristiga skulder		65	253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		13	30
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 783</b>	<b>6 159</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 329</b>	<b>10 523</b>

## FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

(tkr)	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				2 403	2 403
Utgående eget kapital 31 dec 2024	10	41	2	3 444	3 496

### 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.

## 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 3: KOMMENTARER OM RAPPORTEN

Resultatposterna, om inget annat anges, avser perioden 1 januari - 31 december 2024 och jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser, om inget annat anges, ställningen per 31 december 2024 respektive 31 december 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 -63% till 141 mkr (378) och är en effekt av successivt avyttrade fastigheter under 2023 och innevarande år. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 0 procent (2). Under perioden uppgick befarade och konstaterade kundförluster till 3,6 mkr (0,3).

Uthyrningsgraden per 31 december 2024 uppgick till 78% procent (89%). Exklusive vår kvarvarande projektfastighet uppgår uthyrningsgraden till 82% procent (92%).

##### Bruttoresultat

Bruttoresultatet uppgick till 86 mkr (230). Rörelseresultatet uppgick till 15 mkr (151). Den direktägda fastighetsverksamheten har haft en stabil utveckling under perioden. Avyttrade fastigheter leder till att driftöverskottet och rörelseresultatet i kronor minskar under året.

##### Resultatandelar i intresseföretag

Resultatandelar i intresseföretag uppgick till -620 mkr (-3 613). I jämförelse med föregående år innebär det en generell resultatförbättring för våra intressebolag.

##### Värdeförändringar

###### *Fastigheter*

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -138 mkr (-1 353). Periodens värdeförändringar fördelas mellan ca 37 mkr realiserad värdeförändring och -175 mkr orealiserad värdeförändring. Värdeförändringarna beror bland annat på ökade avkastningskrav.

### 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-december 2024 har M2 köpt in varor och tjänster från intresseföretaget Corem Property Group om 74 tkr, Rutger Arnhult privat knappt 1 800 tkr samt Walthon Advokater drygt 1 200 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 ägdes fram till december till 50% av Kamelia Samhällsfastigheter AB.

##### Finansnetto

Finansnettot uppgick till -571 mkr (-257).

Under perioden erhöll M2 utdelningar om 89 mkr (84). 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 64 mkr (120).

Realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper uppgick till 0 mkr (8).

##### Räntekostnader

Koncernens räntekostnader och övriga finansiella kostnader uppgick till -715 mkr (-518) och består huvudsakligen av ränta på obligationslån, fastighetslån och värdepapperslån. Knappt 15 mkr av de finansiella kostnaderna utgörs av courtage och utdelningsersättning, samt drygt 375 mkr (81) består av nedskrivning av lånefordran. Värdering av lånefordran sker löpande baserat på underliggande säkerhet. Moderbolagets räntekostnader och liknande resultatposter uppgick till -647 mkr (-479) och består huvudsakligen av ränta på obligationslån och värdepapperslån, samt drygt 336 mkr består av nedskrivning på lånefordran.

##### Resultat

Periodens resultat uppgick till -1 190 mkr (-4 755).

**Kommentarer till koncernens Balansräkning****Förvaltningsfastigheter**

Fastighetsbeståndet uppgick per 31 december 2024 till 10 direktägda fastigheter med ett marknadsvärde om 803 mkr. Investeringar i fastigheter under perioden uppgick till 31 mkr (52), varav 1,9 mkr i kvarvarande bestånd.

Under kvartalet avyttrades fastigheten Städet 1 i Växjö.

*Värderingsmodell*

Hyresinbetalningar (+)

Driftsutbetalningar (-)

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 fastighets-skatt, 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 tillgångslag 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		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående verkligt värde	2 922	6 675	4	3
Förvärv av fastigheter	24	30	-	-
Investeringar i fastigheter	31	51	-	1
Försäljning av fastigheter	-2 016	-2 479	-4	-
Värdeförändringar	-175	-1 353	-	-
Årets omräkningsdifferenser	17	-2	-	-0
<b>Summa</b>	<b>803</b>	<b>2 922</b>	<b>-</b>	<b>4</b>

Känslighetsanalys, Fastighetsvärdering	Förändring +/-	Resultateffekt	
		fastighets- värderingar, mkr	fastighets- värderingar, %
Direktavkastningskrav	+/- 0,5 %	-79/96	-10 %/+12 %
Hyresintäkter	+/- 10 %	+100/-150	+12 %/-19 %
Driftkostnader	+/- 10 %	-46/+18	-6 %/+2 %
Vakansgrad	+/- 10 %	-9/+9	-1 %/+1 %

**NOT 4: ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG***Andelar i intressebolag*

Intressebolagen redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Ökningen beror främst på att vi från och med Q3 klassificerar Logistea som ett intressebolag. Andel av aktiekapital kan skilja sig från andel av röster.

*Nedskrivningsprövning intressebolag*

För fjärde kvartalet har nyttjandevärden beräknats och inget nedskrivningsbehov bedömts föreligga.

	2024-12-31			2023-12-31	
	Andel av aktiekapital, %	Andel av röster, %	Redovisat värde,mkr	Andel av aktiekapital, %	Redovisat värde,mkr
Corem Property Group AB	43,8	47	5 712	45	5 833
Logistea AB	24,6	29	1 801	-	-
Wästbygg AB	52,5	48	442	52	553
Devyser Diagnostics	24,4	24	122	24	
Link Pro Investment	23,2	23	55	23	46
eCom Teams Sweden (fd Footway)	30,5	26	35	29	
Folkbo Sverige AB	32,5	33	10	-	-
OOF Group	-	-	-	35	184
Vernum Fastigheter AB	35,0	35	-	35	40
Liljebo i Vårberg Komp AB	-	-	-	25	50
Servistore AB	-	-	-	35	24
INIVI AB	-	-	-	21	14
			<b>8 176</b>		<b>6 915</b>

\*Under 2024 har aktier i Liljebo i Vårberg Komp AB, Servistore, INIVI samt OOF Group avyttrats.

Andelar i intresseföretag	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående verkligt värde	6 915	9 942	3 971	3 229
Förvärv andelar intresseföretag	516	1 009	509	902
Avyttring andelar i intresseföretag	-260	-	-256	-
Resultatandelar i intresseföretag*	-385	-3 678	-	-
Utdelningar	-280	-276	-	-
Nedskrivningar	-40	-82	-60	-84
Omklassificeringar	1 710	-	1 151	-77
<b>Summa</b>	<b>8 176</b>	<b>6 915</b>	<b>5 315</b>	<b>3 971</b>

\*Inkluderar omräkningsdifferenser mm hänförliga till intressebolag uppgående till 174 mkr.

Omarbetning har gjorts av redovisade värden och nyckeltal publicerade i finansiella rapporter för 2023 och 2024. Omarbetningen avser korrigering av redovisad resultatandel på intressebolag. Effekten på resultaträkningen samt nettoeffekten på eget kapital per 2023-12-31 uppgår till 67 mkr. Effekten på resultaträkningen samt nettoeffekten på eget kapital per 2024-09-30 uppgår till -67 mkr respektive 0.

Mkr	Corem Property Group (publ)	Logistea AB (publ)	Wästbygg Gruppen AB (publ)	Devyser Diagnostics AB (publ)
Avstämning mot redovisade värden				
Ingående nettotillgångar 1 januari 2023	22 017		2 684	1 181
Resultat för perioden	-680		361	-213
Övrigt tillfört kapital, emission, option	1 007		3 781	26
Utbetalad utdelning	-515			
Återköp egna värdepapper	-318			
<b>Utgående nettotillgångar i intresseföretaget</b>	<b>21 511</b>		<b>6 826</b>	<b>968</b>
Koncernens andel i procent	44		25	53
Koncernens andel i mkr	9 422		1 679	508
<b>Redovisat värde i intresseföretag</b>	<b>5 712</b>		<b>1 801</b>	<b>442</b>



**NOT 5: ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Värderingsmetoder som används för onoterade långfristiga värdepappersinnehav är bland annat 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. I vissa fall använder vi oss också av tredjepartsvärderingar samt NAV. Precisionen och tillförlitligheten av finansiell information säkerställs genom löpande kontakter med portföljbolagen samt regelbundna genomgångar av deras rapporter, 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. Inga innehav värderas enligt Nivå 2.

*Finansiella tillgångar*

Värdeförändringar på finansiella tillgångar uppgick till 102 mkr

(-302), varav realiserade värdeförändringar på långfristiga värdepappersinnehav under året uppgår till 102 mkr (-353).

Värdeförändring på andra finansiella tillgångar under 2024 uppgår till 0 mkr (51).

Andra långfristiga värdepappersinnehav värderas till verkligt värde fram till avyttringstidpunkten, inga realiserade värdeförändringar uppstår därmed i koncernen. Uppgången för perioden härrör främst från noterade innehav, och kvartalets förlust härrör huvudsakligen också från noterade innehav.

Innehavet värderas i moderbolaget till anskaffningsvärde om inte skäl föreligger för nedskrivning. I koncernen värderas motsvarande innehav till marknadsvärde.

**Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 378	3 644	3 406	3 405
Förvärv	4 542	1 838	4 528	1 814
Avyttring	-3 523	-1 724	-3 230	-1 534
Omklassificeringar	-1 710	-27	-1 151	77
Orealiserade värdeförändringar	102	-353	-	-
Nedskrivningar	-	-	-680	-356
<b>Summa</b>	<b>2 789</b>	<b>3 378</b>	<b>2 873</b>	<b>3 762</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>		
Nivå 1	1 685	2 299		
Nivå 2	-	-		
nivå 3	1 104	1 079		
<b>Summa</b>	<b>2 789</b>	<b>3 378</b>		

## NOT 6: RÄNTEBÄRANDE LÅNG OCH KORTFRISTIGA SKULDER

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 4 989 mkr (5 447).  
Moderbolagets räntebärande skulder uppgick till 4 626 mkr (4 167).

### Fastighetslån

Fastighetslånenens samtliga villkor är uppfyllda per 31 december 2024.

### Obligationslån

Under perioden utökades obligationen med förfall februari 2026 med 425 mkr, varav en mindre del har återköpts, återstående netto uppgår till ca 600 mkr. Efter periodens slut löstes obligationen med förfall januari 2025; av obligationens ursprungliga 2 000 mkr återstod knappt 300 mkr att amortera vid förfallet.

Obligationslånen är noterade på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista.

Obligationslånenens samtliga villkor är uppfyllda per 31 december 2024. För ytterligare information om obligationslånenens 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 uppfyllda per 31 december 2024.

### Borgensförbindelse

M2 Asset ingick under oktober 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, affärsetik 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.

### Räntebärande skulder

Räntebärande skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde	5 447	10 794	4 167	8 534
Nyupptagna skulder	3 728	1 739	3 571	717
Amorterade skulder	-4 186	-7 086	-3 112	-5 084
<b>Utgående värde</b>	<b>4 989</b>	<b>5 447</b>	<b>4 626</b>	<b>4 167</b>

Räntebärande skulder	Koncernen			Moderbolaget		
	Långfristiga	Kortfristiga	Totalt	Långfristiga	Kortfristiga	Totalt
Fastighetslån	93	269	362	-	-	-
Obligationslån	799	299	1 098	799	299	1 098
Depåkrediter	-	3 529	3 529	-	3 529	3 529
<b>Summa</b>	<b>892</b>	<b>4 097</b>	<b>4 989</b>	<b>799</b>	<b>3 827</b>	<b>4 626</b>

### Översikt obligationslån

Obligation	Räntevillkor	Förfall	Per 2024-12-31				Efter perioden		
			Utestående			Totalt netto	Återköpt	Utökning	Totalt netto
			belopp	Återköpt	Utökning				
SE0016802854	STIBOR3M + 3,90	2025-01-15	2 000	-1 701		299	-299		0
SE0017485204	STIBOR3M + 4,15	2026-02-04	200	-26	425	599			599
SE0021627791	Fast ränta 7,00	2029-03-08	200			200			200
			<b>2 400</b>	<b>-1 728</b>	<b>425</b>	<b>1 098</b>	<b>-299</b>	<b>0</b>	<b>799</b>

## NOT 7: KASSAFLÖDESANALYS

	2024	2023	2023	Rullande
	3 mån	3 mån	12 mån	12 mån
Belopp i mkr	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>				
Utdelningar	-6	-8	-84	-89
Värdeförändringar	319	117	1 592	41
Resultatandelar i intresseföretag	384	1 558	3 613	620
Skillnad redovisad, erhållen och betald rta	319	194	130	347
<b>Summa</b>	<b>1 016</b>	<b>1 861</b>	<b>5 251</b>	<b>919</b>
<b>Betalda räntor</b>				
Erhållen ränta	6	168	197	52
Betald ränta	-73	-134	-473	-359

## NOT 8: ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

## Värdeförändringar

Resultat från andelar i koncernföretag

Resultat från andelar i koncernföretag uppgick till 3 380 mkr (283), och är huvudsakligen hänförligt till utdelningar från helägda dotterbolag.

## Resultat från andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
Utdelning på andelar i koncernföretag	3 571	202
Resultat från andelar i HB/KB	-	-3
Nedskrivning aktier i koncernföretag	-196	-6
Förändring reserv förväntade kreditförluster	-	11
Resultat försäljning andelar koncernföretag	5	78
<b>Summa</b>	<b>3 380</b>	<b>283</b>

## NOT 9: FORDRINGAR OCH SKULDER KONCERNFÖRETAG

Fordringar på koncernbolag	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga</b>		
Ingående	733	1 192
Tillkommande	4	435
Avgående	-735	-894
Utgående värde	2	733
<b>Kortfristiga</b>		
Ingående	1 018	1 103
Tillkommande	64	216
Avgående	-989	-301
Utgående	93	1 018
<b>Summa</b>	<b>95</b>	<b>1 751</b>

Skulder till koncernbolag	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga</b>		
Ingående	1 398	1 020
Tillkommande	-	625
Avgående	-1 398	-248
Utgående	-	1 398
<b>Kortfristiga</b>		
Ingående	3 013	3 310
Tillkommande	332	48
Avgående	-2 546	-345
Utgående	799	3 013
<b>Summa</b>	<b>799</b>	<b>4 411</b>

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 28 februari 2025

M2 Asset Management AB (publ)

Rutger Arnhult  
Ordförande

Mia Arnhult  
Styrelseledamot

Patrik Essehorn  
Styrelseledamot

Johan Sjö  
Styrelseledamot

Jakob Mörndal  
VD

## KONCERNENS NYCKELTAL

UTVALDA NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
	12 mån jan-dec	12 mån jan-dec	12 mån jan-dec	12 mån jan-dec
Hysesintäkter (mkr)	141	378	381	377
Rörelseresultat (mkr)	16	151	163	141
Resultat efter finansiella poster (mkr)	-555	-105	642	-542
Resultat före skatt (mkr)	-1 210	-5 376	-11 904	6 116
Periodens resultat (mkr)	-1 190	-4 755	-11 293	5 650
Eget kapital (mkr)	8 097	9 108	14 053	25 811
Balansomslutning (mkr)	13 418	15 713	27 243	47 535
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,4	1,8	2,2	2,7
Räntetäckningsgrad, lånegrupp (ggr)	1,9	2,0	-	-
Belåningsgrad fastigheter (%)	45,1	42,7	36,5	35,1
Belåningsgrad, lånegrupp (%)	54,9	46,6	-	-
Soliditet (%)	60,3	58,0	51,6	54,3
Soliditet, lånegrupp (%)	62,3	31,0	-	-
Avkastning på eget kapital (%)	-10,4	-35,2	-45,6	29,2
Avkastning på totalt kapital (%)	-3,4	-22,6	-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 rapport har M2 tillämpat European Securities and Markets Authoritys, ESMA, riktlinjer för alternativa nyckeltal. M2 presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. M2 anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och Bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av koncernens prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS.

Nyckeltal	Definition	Anledning för användning	Avstämning
<b>FINANSIELLA NYCKELTAL</b>			
Avkastning på eget kapital (%)	Årets förändring av eget kapital i procent av eget kapital vid periodens ingång.	Anges för att belysa avkastning på ägarnas kapital.	$(8\ 097-9\ 041)/9\ 041=-10,4\%$
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.	$(-1\ 210-3-715)/((13\ 418+15\ 646)/2)=-3,4\%$
Belåningsgrad fastigheter (%)	Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.	Anges för att belysa fastigheternas finansiella risk.	$362/803=45,11\%$
Belåningsgrad lånegrupp (%)	Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.	Anges för att belysa fastigheternas finansiella risk. Gällande sedan december 2023 gentemot en långgivare.	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.	$(-180+280+341-15-64)/(341-15-64)=1,4\text{ggr}$
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 långgivare.	Se kommentar *
Soliditet (%)	Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande dividerat med balansomslutningen per bokslutsdagen.	Används för att belysa koncernens finansiella stabilitet.	$8\ 097/13\ 418=60,3\%$
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 långgivare.	Se kommentar *

## DEFINITIONER NYCKELTAL, FORTSÄTTNING

Nyckeltal	Definition	Anledning för användning	Avstämning
<b>FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL</b>			
Direktavkastningskrav (%)**	Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna.		
Driftöverskott	Hyresintäkter minus fastighetskostnader (exempelvis drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt).	Används för att visa fastigheternas ekonomiska avkastningsförmåga uttryckt i kr.	141-57=84
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 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 ESMAs riktlinjer.



**KONTAKTPERSONER:**

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

Andreas Lindenhiersta, CFO, e-post: [andreas.lindenhiersta@m2gruppen.se](mailto: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 28 februari 2025 kl. 08:00.

M2 | asset management

Adress: Birger Jarlsgatan 37, 111 45 Stockholm

Organisationsnummer: 556559-3349

Tel: 010-706 00 00

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