M2 | asset management

Delårsrapport

1 januari – 30 juni 2021

DELÅRSRAPPORT FÖR M2 ASSET MANAGEMENT AB (PUBL)

JANUARI - JUNI 2021

- Hyresintäkterna ökade med 9 % till 179 mkr (164).
- Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag uppgick till 1 951 mkr (1 950).
- Driftöverskottet från direktägda fastigheter uppgick till 97 mkr (98) och rörelseresultatet från entreprenad och projektutveckling ökade med 118 % till 166 mkr (76).
- Rörelseresultatet ökade med 53 % till 227 mkr (148).
- Resultatandelar i intresseföretag uppgick till 1 505 mkr (-489)
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 225 mkr (338).
- Värdeförändringar på finansiella tillgångar påverkade resultatet med totalt 1 127 mkr (-2 289), varav 1 101 mkr avser Sagax, 26 mkr avser Odd Molly, 10 mkr avser Bactiguard och -10 mkr avser övriga investeringar.
- Resultat före skatt uppgick till 3 390 mkr (-2 433).
- Periodens resultat uppgick till 3 220 mkr (-2 500).

APRIL - JUNI 2021

- Hyresintäkterna uppgick till 87 mkr (82), en ökning med 6 %.
- Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag uppgick till 1 051 mkr (1 028), en ökning med 2 %.
- Periodens rörelseresultat uppgick till 131 mkr (97), en ökning med 35 %.
- Periodens resultat före skatt uppgick till 1 704 mkr (1 074), en ökning med 59 %.
- Periodens resultat uppgick till 1 576 mkr (1 053), en ökning med 50 %.
- Den justerade soliditeten ökade under kvartalet med 0,5 % till 57 %.

HÄNDELSER UNDER PERIODEN

- Den 25 januari 2021 emitterades icke-säkerställda obligationer om totalt 200 mkr, inom ett rambelopp om 2 000 mkr och en rörlig ränta om Stibor 3m + 395 räntepunkter med slutligt förfall den 25 januari 2024. Den 19 och 21 april emitterades ytterligare 200 mkr respektive 150 mkr, inom ramen för samma obligationslån. Den 11 maj ansökte M2 om upptagande av det tillkommande obligationslånet till handel på Nasdaq Stockholms Corporate Bond List och första handelsdag var den 14 maj.

- Konkurrensverket meddelade den 15 januari 2021 att det budpliktsbud som M2 lämnade till Corems aktieägare den 15 december 2020, vilket innebar att M2 skulle få ensam kontroll över Corem, kunde genomföras utan vidare åtgärder.

- Under perioden har M2 valt att gå in som investerare i bland annat nätapoteket MEDS, fastighetsutvecklarna Aros Bostad och Vernum och investmentbolaget Modelio.

- Den 9 april förvärvade M2 99 ägarlägenheter belägna i Frederiksstaden, Köpenhamn. Den totala uthyrbara arean uppgår till 8 200 kvm, fördelad på två intilliggande byggnader med 9 våningar samt 56 parkeringsplatser.

- Corem lämnade i mars 2021 ett offentligt uppköpserbjudande till innehavare av aktier i Klövern AB i syfte att bolagen skulle gå samman. Den initiala acceptperioden löpte mellan 14 maj och 11 juni. Utfallet av den initiala acceptperioden visade att Corem kontrollerade 89,1 procent av kapitalet i Klövern och 90,8 procent av rösterna i Klövern, och Corem meddelade den 15 juni 2021 erbjudandet ovillkorat. Som följd övergick Corems tidigare indirekta, långsiktiga investering i Klövern till att vara ett direkt innehav i form av ett dotterbolag till Corem. Som ett resultat av M2s accept av erbjudandet och utspädning uppgår M2s ägarandel i Corem per 30 juni till 33,8 %. För varje Klövern stamaktie A och B har M2 erhållit 0,88 stamaktie A respektive B i Corem och för varje Klövern preferensaktie har M2 erhållit 1,12 stamaktie D i Corem. Värdet på erbjudandet uppgick per den 15 juni till 3 601 mkr. Sista dag för handel i Klöverns aktier på Nasdaq Stockholm var den 20 juli.

- Den 30 juni avyttrade M2 bostadsfastigheterna Vallbacken 10:6 och Väster 29:5 i Gävle samt hälftenägda bolaget Klosterhus AB med samtliga sina fastigheter i Skokloster. Köparen KlaraBo erlade en del av köpeskillingen i form av egna aktier varför M2 genom affären kom att bli delägare i KlaraBo.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Inga väsentliga händelser har ägt rum efter periodens utgång.

UTVALDA NYCKELTAL

	2021 6 mån jan-jun	2020 6 mån jan-jun	2020 12 mån jan-dec	2019 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec
Hyresintäkter (mkr)	179	164	334	180	226	216
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag (mkr)	1 951	1 950	3 582	3 838	3 652	2 838
Rörelseresultat (mkr)	227	148	333	212	282	177
Resultat efter finansiella poster (mkr)	526	7	154	541	899	408
Periodens resultat (mkr)	3 220	-2 500	1 764	4 759	1 983	1 251
Justerat eget kapital (mkr)	23 539	16 421	20 459	20 237	7 792	5 696
Räntetäckningsgrad (ggr)	3,7	2,2	2,9	3,5	5,6	4,6
Belåningsgrad fastigheter (%)	39,9	30,6	31,7	34,6	38,6	43,2
Justerad soliditet (%)	57,0	57,2	60,0	61,6	53,8	50,1
Avkastning på eget kapital (%)	15,7	-14,6	15,0	152,2	38,7	31,0

DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT

M2 Asset Management AB (publ) (M2) är ett fastighetsbolag som bildades 1998 och ägs och kontrolleras i sin helhet av Rutger Arnhult. M2s affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvalta, förvärva och förädla fastigheter i Sverige. Verksamheten i M2 består av direktägda fastigheter, entreprenad och projektutveckling, strategiska fastighetsinvesteringar samt investeringar i verksamheter utanför fastighetssektorn enligt beskrivning nedan.

Direktägda fastigheter

M2 har ett direkt ägande i fastigheter under varumärket M2 Gruppen. M2s fastighetsbestånd består huvudsakligen av bostäder och handels- och kontorsfastigheter. M2 Gruppen verkar framförallt i Stockholm, Gävle, Jönköping och Växjö.

Entreprenad och projektutveckling

Dotterbolaget Wästbygg Gruppen AB (publ), som är noterat sedan 13 oktober 2020 bedriver entreprenad- och projektutvecklingsverksamhet inom segmenten bostäder, kommersiella fastigheter samt logistik och industri.

Strategiska fastighetsinvesteringar

M2s investeringar i fastigheter består, förutom av direktägda fastigheter, även av ägande i noterade fastighetsbolag. M2 är delägare i Corem Property Group AB (publ) ("Corem"), Castellum AB (publ) ("Castellum") och AB Sagax (publ) ("Sagax").

Corem äger, förvaltar och utvecklar lager-, logistik-, industri och handelsfastigheter i mellersta/södra Sverige och i Danmark.

Klövern, som sedan 15 juni är ett dotterbolag till Corem, har en stark närvaro i Stockholm och andra växande regioner i Sverige samt Köpenhamn och New York. Beståndet består framförallt av kontor.

Castellum är ett av de största börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige med ett fastighetsbestånd som i huvudsak utgörs av lokaler för kontor och lager/logistik.

Sagax är ett fastighetsbolag som fokuserar på kommersiella fastigheter, inom framförallt segmentet lager och lätt industri.

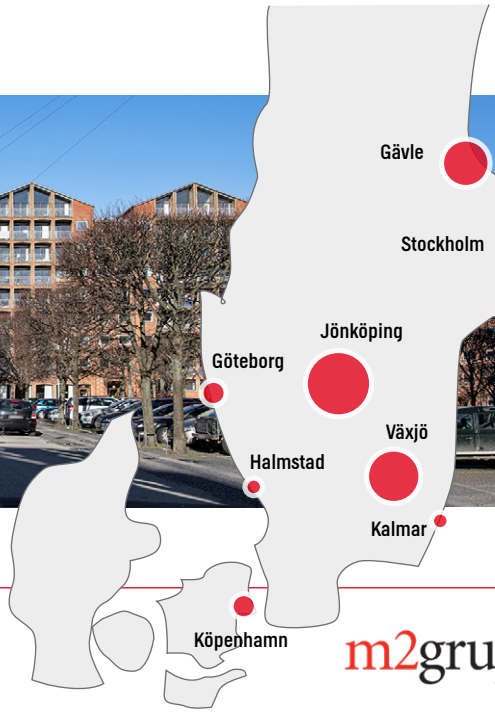
Övriga investeringar

M2 har även en portfölj av noterade och onoterade värdepapper, huvudsakligen svenska bolag, utöver våra strategiska fastighetsinvesteringar. I vissa fall är vi engagerade i styrelsen i dessa bolag eller på annat sätt aktiva ägare, bland annat i Footway, Devyser och RhoVac.

DIREKTÄGDA FASTIGHETER

1 JANUARI – 30 JUNI 2021

Dronningens Tvaergade, Köpenhamn



M2 GRUPPEN

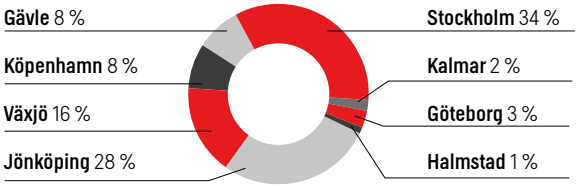
M2 har ett direkt ägande i fastigheter under varumärket M2 Gruppen.

Per 30 juni består M2s fastighetsbestånd av 68 fastigheter, huvudsakligen bostäder och handels- och kontorsfastigheter, med ett marknadsvärde på 6 951 mkr. M2 Gruppen verkar framförallt i Stockholm, Jönköping, Växjö och Gävle.

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 179 mkr (164) och periodens driftöverskott uppgick till 97 mkr (98).
- Den 1 februari tillträdde M2 fastigheten Operan 1 i Jönköping med ett marknadsvärde på 181 mkr. På fastigheten finns tre nyligen uppförda byggnader med totalt 66 lägenheter och den uthyrbara arean uppgår till cirka 4 930 kvm. Bedömt driftnetto uppgår till 8 mkr.
- Den 9 april förvärvade M2 99 ägarlägenheter i Köpenhamn med ett marknadsvärde på 372 mdkk belägna i Frederiksstaden, Köpenhamn och del av det ikoniska bostadsområdet "Dronningegården". Den totala uthyrbara arean uppgår till 8 200 kvm, fördelad på två intilliggande byggnader med 9 våningar samt 56 parkeringsplatser.
- Den 30 juni avyttrade M2 bostadsfastigheterna Vallbacken 10:6 och Väster 29:5 i Gävle samt hälftenägda bolaget Klosterhus AB med samtliga sina fastigheter i Skokloster. Det underliggande fastighetsvärdet för fastigheterna i Gävle uppgick till 215 mkr respektive 260 mkr för Skokloster.

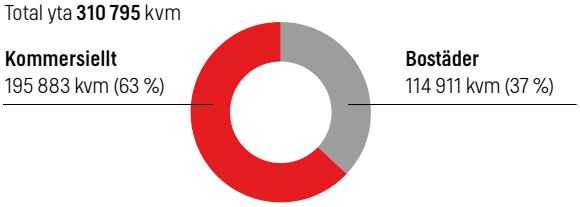
MARKNADSVÄRDE I % PER ORT

Total fastighetsvärde **6 951** mkr

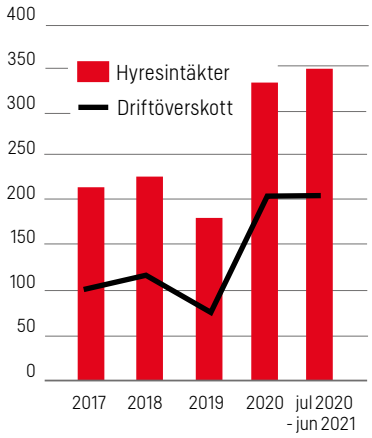


KVADRATMETER PER TYP AV YTA

Total yta **310 795** kvm



HYRESINTÄKTER OCH DRIFTÖVERSKOTT



ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING

1 JANUARI – 30 JUNI 2021

Vildmarkens förskola, Borås

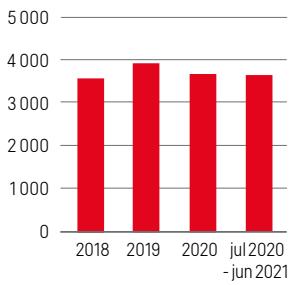
WÄSTBYGG

Dotterbolaget Wästbygg Gruppen AB (publ) är verksamt inom entreprenad- och projektutveckling inom segmenten bostäder, kommersiella fastigheter samt logistik och industri.

Den 13 oktober 2020 börsnoterades Wästbygg.

- Intäkterna minskade med 1 % till 1 951 mkr (1 976).
- Rörelseresultatet ökade med 63 % till 166 mkr (102).
- Resultatet efter skatt uppgick till 172 mkr (94).
- Orderingången för perioden uppgick till 2 240 mkr (1 066).
- Soliditeten uppgick till 52 % (33).
- Orderstocken uppgick till 3 666 mkr (2 864).
- M2s ägarandel av kapital 60,1 %.
- M2s ägarandel av röster 59,3 %.
- Börsvärde 3 376 mkr (2021-06-30)

INTÄKTER (mkr)



WÄSTBYGG

STRATEGISKA FASTIGHETSINVESTERINGAR

1 JANUARI – 30 JUNI 2021

M2s investeringar i fastigheter består, förutom av direktägda fastigheter, även av ägande i noterade fastighetsbolag. M2 är delägare i Corem Property Group AB (publ) ("Corem"), Castellum AB (publ) ("Castellum") och AB Sagax (publ) ("Sagax").

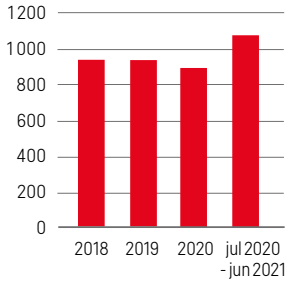
Våra strategiska fastighetsinvesteringar, Corem, Castellum, Sagax och Klövern (t o m 14 juni), har under perioden givit oss utdelning om 354 mkr (265), varav 343 mkr (253) utgör utdelning på stamaktier och 11 mkr (12) på preferensaktier.

COREM

Corem äger, förvaltar och utvecklar lager-, logistik-, industri-och handelsfastigheter i mellersta/södra Sverige och i Danmark. Klövern, som sedan 15 juni är ett dotterbolag till Corem, har en stark närvaro i Stockholm och andra växande regioner i Sverige samt Köpenhamn och New York. Beståndet består framförallt av kontor. Det sammanslagna fastighetsbeståndet består av 510 fastigheter med ett marknadsvärde på 76 642 mkr per 30 juni 2021.

- Hyresintäkterna ökade med 45 % till 636 mkr (438), vilket inkluderar intäkter i Klövern om 134 mkr. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 7 %.
- Driftöverskottet ökade med 40 % till 459 mkr (328), varav 89 mkr utgörs av Klövern. I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 5 %.
- Förvaltningsresultatet ökade med 40 % till 306 mkr (218), där 49 mkr härrör till Klövern. Rensat för resultat från Klövern samt förvärvskostnader ökade förvaltningsresultatet med 28 %.
- Resultatet efter skatt uppgick till 1 537 mkr (-1 327).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 76 642 mkr.
- M2s ägarandel av kapital 33,8 %.
- M2s ägarandel av röster 35,4 %.
- Börsvärde 26 887 mkr (2021-06-30).

HYRESINTÄKTER (mkr)

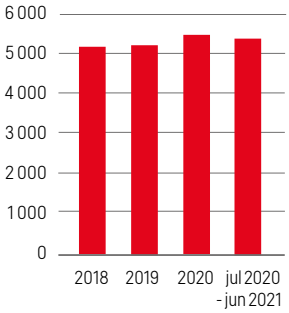


CASTELLUM

Castellum är ett av de största börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige med ett fastighetsbestånd som i huvudsak utgörs av lokaler för kontor och lager/logistik. Per 30 juni 2021 har Castellum ett bestånd på 558 fastigheter i Sverige samt Köpenhamn och Helsingfors med ett marknadsvärde på 97 250 mkr.

- Hyresintäkterna minskade med 2 % till 2 672 mkr (2 715).
- Driftöverskottet minskade med 6 % till 2 034 mkr (2 170).
- Förvaltningsresultatet minskade med 4 % till 1 615 mkr (1 689).
- Resultatet efter skatt uppgick till 5 550 mkr (1 534).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 97 250 mkr.
- M2s ägarandel av kapital och röster 21,2 %.
- Börsvärde 60 388 mkr (2021-06-30).

HYRESINTÄKTER (mkr)

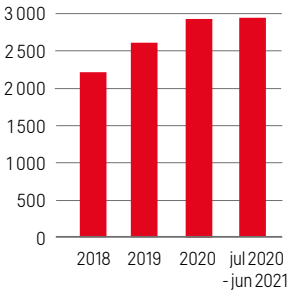


SAGAX

Sagax är ett fastighetsbolag som fokuserar på kommersiella fastigheter, inom framförallt segmentet lager och lätt industri. Per 30 juni 2021 hade Sagax ett fastighetsbestånd på 693 fastigheter runtom i Europa med ett marknadsvärde på 41 722 mkr.

- Hyresintäkterna ökade med 6 % till 1 506 mkr (1 417).
- Driftöverskottet ökade med 7 % till 1 252 mkr (1 170).
- Förvaltningsresultatet ökade med 16 % till 1 364 mkr (1 177).
- Resultatet efter skatt uppgick till 4 303 mkr (1 110).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 41 722 mkr.
- M2s ägarandel av kapital 8,4 %.
- M2s ägarandel av röster 13,0 %.
- Börsvärde 85 075 mkr (2021-06-30).

HYRESINTÄKTER (mkr)



AB | SAGAX

ÖVRIGA INVESTERINGAR

1 JANUARI – 30 JUNI 2021

M2 har en portfölj av noterade och onoterade värdepapper, huvudsakligen svenska bolag, utöver våra strategiska fastighets-investeringar. I vissa fall är vi engagerade i styrelsen i dessa bolag eller på annat sätt aktiva ägare, bland annat i Footway, Devyser och RhoVac. Under perioden har M2 även valt att gå in som en av de större investerarna i nätapoteket MEDS och gjort större investeringar i Aros Bostad, KlaraBo, Modelio Capital och Vernum Fastigheter.

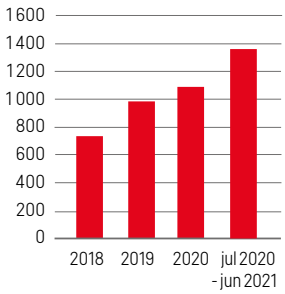
Under året uppgår realiserade och orealiserade värdeförändringar på kortfristiga placeringar till 87 mkr (-79).

FOOTWAY

Footway är en renodlad skobutik på nätet som idag finns på elva marknader i Europa. Huvudkontoret ligger i Stockholm och distributionen hanteras via ett centrallager i Helsingborg.

- Nettoomsättningen ökade med 58 % till 729 mkr (460).
- Bruttomarginalen uppgick till 39 % (37).
- Rörelseresultatet uppgick till -34 mkr (-7).
- Resultatet efter skatt uppgick till -40 mkr (-13).
- M2s ägarandel av kapital 25,1 %.
- M2s ägarandel av röster 22,2 %.
- Marknadsvärde M2s innehav 595 mkr (2021-06-30).
- Börsvärde 2 364 mkr (2021-06-30).

NETTOOMSÄTTNING (mkr)

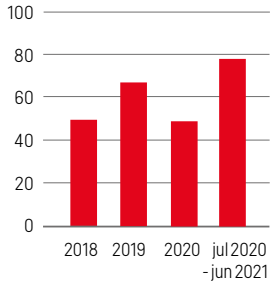


DEVYSER

Devyser är ett svenskt bolag, specialiserat på diagnostiska kit för komplexa DNA-test inom onkologi, reproduktiv hälsa och ärftliga sjukdomar. Devysers tester används i diagnostiska laboratorier i mer än 50 länder över hela världen.

- Nettoomsättningen uppgick till 45 mkr (31).
- Bruttomarginalen uppgick till 77 % (72).
- Rörelseresultatet uppgick till -5 mkr (-1).
- Resultatet efter skatt uppgick till -7 mkr (-2).
- M2s ägarandel av kapital och röster 30,6 %.

NETTOOMSÄTTNING (mkr)

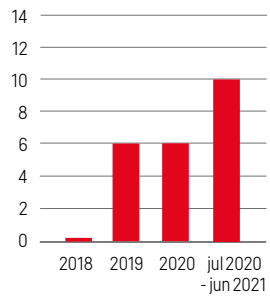


RHOVAC

RhoVac är ett läkemedelsbolag verksamt inom immunonkologi vilket innebär att man utvecklar framtida läkemedel mot cancer genom att stimulera kroppens eget immunförsvar att angripa och förstöra cancerceller.

- Nettoomsättningen uppgick till 10 mkr (6).
- Rörelseresultatet uppgick till -24 mkr (-19).
- Resultatet efter skatt uppgick till -18 mkr (-19).
- M2s ägarandel av kapital och röster 20,4 %.
- Marknadsvärde M2s innehav 67 mkr.
- Börsvärde 340 mkr (2021-06-30).

NETTOOMSÄTTNING (mkr)



AROS BOSTAD
Aros Bostad har utvecklat bostäder sedan 2006 finns idag framförallt i Storstockholm och Uppsala. Affärsidén är att skapa moderna och hållbara bostäder.

BACTIGUARD
Bactiguard är ett svenskt medicinteknikbolag. Bolaget utvecklar och tillhandahåller infektionsförebyggande lösningar. Bolaget är noterat på Stockholm Nasdaq Mid Cap.

BILLOGRAM
Billogram erbjuder en digital plattform för fakturering och betalningar som effektiviserar kundhanteringen, samtidigt som den förbättrar kundupplevelsen.

INSTABOX
Instabox startade 2015 och idag kan mer än halva Sveriges befolkning hämta ut paket i bolagets smarta skåp. Med Instabox behöver man inte stå i kö hos postombudet.

KLARABO
KlaraBo är ett fastighetsbolag som förvärvar, uppför, äger och förvaltar attraktiva bostäder. Strategin är att i tillväxtregioner förvärva befintliga bostadsfastigheter liksom mark för nyproduktion.

MEDS
MEDS 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.

MERLIN
Merlin är ett av de ledande fastighetsföretagen som är börsnoterat på spanska IBEX-35. Bolaget inriktar sig på förvaltning av kontors-, handels- och logistikfastigheter i Spanien och Portugal.

MODELIO EQUITY
Modelio är ett investmentbolag baserat i Stockholm som investerar i snabbväxande bolag med god skalbarhet och en sund balansräkning.

NORTHMILL
Northmill 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.

ODD MOLLY
Odd Molly är ett svenskt bolag som designar och säljer mode. Bolaget äger även, sedan 2019, kommersiella lager- och logistikfastigheter. Bolaget är noterat på Stockholm Nasdaq Small Cap.

VERNUM FASTIGHETER
Vernum Fastigheter är ett nybildat fastighetsbolag som fokuserar på långsiktig förvaltning av hållbara hyresbostäder och klimatsmart nyproduktion i trä.

KOMMENTARER OM DELÅRSPERIODEN I KORTHET

Resultatposterna nedan avser perioden januari till och med juni 2021 och jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen per 30 juni 2021 respektive 30 juni 2020.

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Resultat

Direktägda fastigheter

Fastighetsrörelsen har levererat enligt förväntan. Driftöverskottet uppgick till 97 mkr (98).

Rörelseresultatet uppgick till 61 mkr (72).

Entreprenad och projektutveckling

En entreprenadmarknad som på allvar börjar peka uppåt igen i kombination med vårt målmedvetna arbete med att stärka vår projektutvecklingsverksamhet gör att vi kan redovisa ett mycket starkt första halvår. Första halvåret ligger intäkterna på ungefär samma nivå som förra året, men rörelseresultatet är starkare än 2020 och uppgick till 166 mkr (76). Två egenutvecklade bostadsrättsprojekt avslutades och resultatavräknades i sin helhet under första halvåret efter en produktionstid på nästan två år.

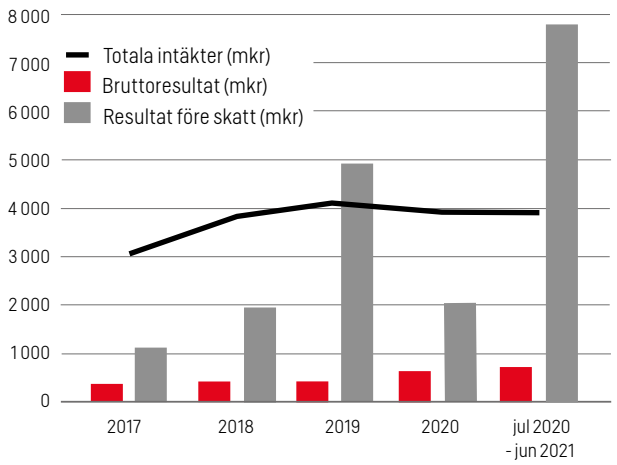
Resultatet efter skatt uppgick till 172 mkr (74).

Intäkter

Direktägda fastigheter

Koncernens hyresintäkter ökade med 9 procent till 179 mkr (164) och består av hyror för bostäder och lokaler inklusive tillägg för fastighetsskatt (i den mån det är aktuellt) och tillägg för taxebundna avgifter samt eventuella engångsersättningar. I jämförbart bestånd uppgick hyresintäkterna till 171 mkr (164). Under perioden uppgår befarade och konstaterade kundförluster till 2,8 mkr (1,3), vilket motsvarar 1,5 procent (0,8).

ÖVERSIKT TOTALA INTÄKTER, BRUTTORESULTAT OCH RESULTAT FÖRE SKATT



Uthyrningsgraden per 30 juni uppgår till 82,3 procent (82,8). Exklusive våra tre projektfastigheter uppgår uthyrningsgraden till 93,3 procent (94,3).

Entreprenad och projektutveckling

Intäkterna från entreprenad-/tjänsteuppdrag uppgick till 1 951 mkr (1 950). Den totala orderingången under perioden uppgick till 2 240 mkr (1 066).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till 299 mkr (-141).

Under perioden erhöll M2 utdelningar om 60 mkr (151) och bestod framförallt av utdelningar från Sagax om 40 mkr, Merlin Properties om 7 mkr och Swedbank om 4 mkr, Catella om 3 mkr och SBB om 2 mkr. Minskningen beror huvudsakligen på att Castellum sedan 1 januari 2021 konsolideras som intresseföretag och utdelningar från intresseföretag inte redovisas i finansnettot.

Ränteintäkter uppgick till 51 mkr (39).

Realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper uppgick till 415 mkr (-157), varav 345 mkr avser realiserade värdeförändringar på försäljning av framförallt Sagax (328 mkr) och 71 mkr avser orealiserade värdeförändringar på framförallt Merlin Properties (13 mkr), Oatley (13 mkr), Ell Ess IPR (6 mkr) och Link Properties (5 mkr).

Räntekostnader och övriga finansiella kostnader uppgick till -227 mkr (-173) och består framförallt av ränta på obligationslån om -88 mkr, depåkrediter och lån med värdepapper som säkerhet om -50 mkr, fastighetslån om -18 mkr och ränteswappar om -9 mkr samt valutakursdifferens och bankavgifter, utdelningsersättning och courtage om -53 mkr.

Resultatandelar i intresseföretag

Resultatandelar i intresseföretag uppgick till 1 505 mkr (-489). M2s andel av Klöverns (t o m 14 juni), Corems och Castellums resultat uppgick till 303 mkr (138), 440 mkr (-639), respektive 1 193 mkr (-). Utdelningarna ingående i resultatandelarna från intressebolagen uppgick under perioden till 32 mkr (12), varav 25 mkr (7) från Klövern och 7 mkr (5) från Corem. I posten ingår även ett ej kassaflödespåverkande koncernmässigt resultat om -447 mkr vid konvertering av Klövern- till Coremaktier som en följd av Corems erbjudande till Klöverns aktieägare.

Värdeförändringar

Fastigheter

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 225 mkr (338). I jämförbart bestånd uppgick värdeförändringarna till 225 mkr.

Finansiella tillgångar

Värdeförändringar på finansiella tillgångar uppgick till 1 127 mkr (-2 289), varav 1 100 mkr avser Sagax, 26 mkr avser Odd Molly, 10 mkr avser Bactiguard och -10 mkr avser övriga investeringar.

KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndet uppgick per 30 juni 2021 till 68 direktägda fastigheter med ett marknadsvärde om 6 951 mkr. Under perioden har fastigheter till ett värde av 700 mkr förvärvats och investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 160 mkr. Under perioden har fastigheter till ett värde av 475 mkr avyttrats.

Andelar i intresseföretag

Andelar i intresseföretag uppgick 22 333 mkr (5 909) och består av Corem (33,8 %), Castellum (21,2 %), Devyser (30,6 %), Footway (25,1 %), RhoVac (20,4 %) och Läst Holding (50,0 %).

	2021-06-30	2020-06-30
Castellum	13 138	-
Corem	8 335	2 796
Footway	562	-
Devyser	187	-
RhoVac	95	-
Joint ventures	11	11
Läst Holding	5	-
Klövern	-	3 102
	22 333	**5 909**

Under 2021 har M2 ökat sitt ägande i Castellum och per 30 juni 2021 uppgår ägarandelen till 21,2 procent, varför innehavet redovisas som intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden från 1 januari 2021. I samband med omklassificeringen uppstår inga värdeförändringar från finansiell placering (IFRS 9) till intresseföretag (IAS 28) eftersom värdering redan skett till verkligt värde.

Corem lämnade i mars 2021 ett offentligt uppköpserbjudande till innehavare av aktier i Klövern AB i syfte att bolagen ska gå samman. Den initiala acceptperioden löpte mellan 14 maj och 11 juni. Utfallet av den initiala acceptperioden visade att Corem kontrollerade 89,1 procent av kapitalet i Klövern och 90,8 procent av rösterna i Klövern, och Corem meddelade den 15 juni 2021 erbjudandet ovillkorat. Som följd övergick Corems tidigare indirekta, långsiktiga investering i Klövern till att vara ett direkt innehav i form av ett dotterbolag till Corem. Som ett resultat av M2s accept av erbjudandet och utspädning uppgår M2s ägarandel i Corem per 30 juni till 33,8 %. För varje Klövern stamaktie A och B har M2 erhållit 0,88 stamaktie A respektive B i Corem och för varje Klövern preferensaktie har M2 erhållit 1,12 stamaktie D i Corem. Värdet på erbjudandet uppgick per den 15 juni till 3 601 mkr. Sista dag för handel i Klöverns aktier på Nasdaq Stockholm var den 20 juli.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andra långfristiga värdepapper uppgick till 5 129 mkr (10 999). De största innehaven består av Sagax (3 768 mkr), Modelio Equity (167 mkr), SBB (165 mkr), Odd Molly (144 mkr), KlaraBo (144 mkr), Vernum Fastigheter (120 mkr), MEDS (109 mkr), Northmill (100 mkr), Bactiguard (54 mkr) och Klarna (50 mkr).

Räntebärande lång- och kortfristiga skulder

Räntebärande skulder uppgick till 14 913 mkr (9 681).

Räntebärande skulder	Långfristiga	Kortfristiga	Totalt
Fastighetslån	2 754	16	2 770
Obligationslån	3 742	-	3 742
Depåkrediter	-	5 013	5 013
Lån med värdepapper som säkerhet	2 911	-	2 911
Lån inom entreprenad och projektutveckling	121	131	252
Övriga räntebärande skulder	226	-	225
	9 753	**5 160**	**14 913**

Obligationslån

I januari 2021 emitterades icke-säkerställda obligationer om totalt 200 mkr, inom ett rambelopp om 2 000 mkr och en rörlig ränta om Stibor 3m + 395 räntepunkter med slutligt förfall den 25 januari 2024.

I april emitterades ytterligare 350 mkr, inom ramen för det befintliga obligationslånet med slutligt förfall den 25 januari 2024, ett rambelopp om 2 000 mkr och en rörlig ränta om Stibor 3m + 395 räntepunkter.

Per 30 juni 2021 uppgår icke-säkerställda obligationslån till totalt 4 225 mkr (varav 483 mkr är återköpta) och totalt rambelopp till 7 000 mkr.

Obligationslånen är noterade på Nasdaq Stockholms företags-obligationslista.

Obligationslånets samtliga villkor är uppfyllda per 30 juni 2021. För ytterligare information om obligationslånens villkor se: https://m2assetmanagement.se/investorrelations/prospekt.html.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hantering av risker och osäkerhetsfaktorer är ett ständigt pågående arbete inom koncernen och arbete läggs kontinuerligt ned på att minska sårbarheten. Koncernen är primärt utsatt för marknadsrisker i form av värdeförändringar på tillgångar och i efterfrågan på bolagets bostäder och lokaler samt olika finansiella risker som likviditets- och finansieringsrisk, ränterisker och kreditrisker. Koncernens tillgångar värderade till verkligt värde uppgår per 30 juni 2021 till 13 mkr. Väsentliga risker inom entreprenadverksamheten utgörs av risker kopplade till kalkyler, antaganden, priser och kalkylunderlag samt legala risker och risker inom projektutveckling.

En mer omfattande riskanalys finns i företagets årsredovisning för 2020.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2021 3 mån apr-jun	2020 3 mån apr-jun	2021 6 mån jan-jun	2020 6 mån jan-jun	2020 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån jul-jun
Hyresintäkter	87	82	179	164	334	349
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag	1 051	1 028	1 951	1 950	3 582	3 583
Fastighetskostnader	-35	-29	-82	-66	-132	-148
Kostnader produktion entreprenad	-886	-914	-1 647	-1 761	-3 118	-3 004
Bruttoresultat	**217**	**167**	**401**	**287**	**666**	**780**
Central administration	-86	-70	-174	-138	-333	-369
Rörelseresultat	**131**	**97**	**227**	**148**	**333**	**411**
Utdelningar	50	24	60	151	313	221
Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter	31	19	51	39	103	115
Realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper	378	46	415	-157	-240	333
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader	-134	-83	-227	-173	-355	-408
Resultat efter finansiella poster	**456**	**103**	**526**	**7**	**154**	**672**
Resultatandelar i intresseföretag	289	37	1 505	-489	204	2 198
Värdeförändring fastigheter	222	52	225	338	755	643
Värdeförändring finansiella instrument	0	0	6	0	9	15
Värdeförändring finansiella tillgångar	738	881	1 127	-2 289	915	4 331
Resultat före skatt	**1 704**	**1 074**	**3 390**	**-2 433**	**2 036**	**7 859**
Skatt	-128	-20	-170	-67	-272	-375
PERIODENS RESULTAT	**1 576**	**1 053**	**3 220**	**-2 500**	**1 764**	**7 484**
Resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	1 536	1 043	3 151	-2 514	1 712	7 377
Innehav utan bestämmande inflytande	39	11	68	14	52	106
Periodens resultat	**1 576**	**1 053**	**3 220**	**-2 500**	**1 764**	**7 484**
Resultat per aktie, kr	15 757	10 531	32 196	-24 996	17 644	74 836

Rapport över totalresultat har inte upprättats då det i koncernen inte finns några transaktioner som ska ingå i övrigt totalresultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2021 30 jun	2020 30 jun	2020 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	229	229	229
Övriga immateriella anläggningstillgångar	9	23	8
Förvaltningsfastigheter	6 951	5 882	6 447
Nyttjanderättstillgångar	34	44	37
Andelar i intresseföretag	22 333	5 909	8 085
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5 129	10 999	13 169
Andra långfristiga tillgångar	1 321	1 058	1 313
Summa anläggningstillgångar	**36 006**	**24 144**	**29 288**
Omsättningstillgångar			
Upparbetat ej fakturerat	217	190	190
Egenutvecklade bostadsrätter under produktion	421	569	740
Kundfordringar	440	361	514
Skattefordran	81	63	72
Övriga kortfristiga fordringar	1 235	501	548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	227	135	203
Kortfristiga placeringar	1 315	675	500
Likvida medel	1 569	1 023	2 087
Summa omsättningstillgångar	**5 505**	**3 516**	**4 854**
SUMMA TILLGÅNGAR	**41 511**	**27 660**	**34 141**

Stångholmsbacken, Skärholmen

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2021 30 jun	2020 30 jun	2020 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	10	10	10
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	22 546	14 750	19 445
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	**22 556**	**14 760**	**19 455**
Innehav utan bestämmande inflytande	558	83	526
Summa eget kapital	**23 115**	**14 843**	**19 981**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	1 591	1 321	1 529
Övriga avsättningar	67	23	63
Räntebärande långfristiga skulder	9 753	4 943	6 251
Derivat	45	60	51
Övriga långfristiga skulder	5	228	3
Summa långfristiga skulder	**11 462**	**6 575**	**7 898**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	5 160	4 738	4 494
Leverantörsskulder	319	362	270
Skatteskulder	185	73	79
Övriga kortfristiga skulder	1 050	878	1 217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	220	190	203
Summa kortfristiga skulder	**6 934**	**6 241**	**6 262**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**41 511**	**27 660**	**34 141**

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2020	**10**	**17 283**	**17 293**	**79**	**17 372**
Nyemission Wästbygg		488	**488**	413	**901**
Transaktionskostnader nyemission Wästbygg		-20	**-20**	-17	**-37**
Utdelning		-18	**-18**	-11	**-28**
Innehav utan bestämmande inflytande vid förvärv av Kamelia Samhällsfastigheter AB			**0**	8	**8**
Årets resultat		1 712	**1 712**	52	**1 764**
Utgående eget kapital 31 december 2020	**10**	**19 445**	**19 455**	**526**	**19 981**
Ingående eget kapital 1 januari 2021	**10**	**19 445**	**19 455**	**526**	**19 981**
Utdelning		-50	**-50**	-43	**-93**
Övrig justering			**0**	6	**6**
Periodens resultat		3 151	**3 151**	68	**3 220**
Utgående eget kapital 30 juni 2021	**10**	**22 546**	**22 556**	**558**	**23 114**

Isafjordsgatan, Kista

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	2021 3 mån apr-jun	2020 3 mån apr-jun	2021 6 mån jan-jun	2020 6 mån jan-jun	2020 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån jul-jun
Löpande verksamheten						
Rörelseresultat	131	97	227	148	333	411
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet						
Av- och nedskrivningar	5	5	11	11	22	22
Förändring av avsättningar	-12	1	4	3	42	44
	124	**104**	**242**	**162**	**397**	**478**
Erhållen ränta	11	76	14	10	32	35
Betald ränta	-128	-128	-207	-167	-332	-373
Betald inkomstskatt	-23	0	-11	-10	-22	-23
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-16**	**51**	**37**	**-5**	**75**	**117**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital						
Förändring av rörelsefordringar	115	273	-290	176	-569	-1 035
Förändring av rörelseskulder	109	117	105	-151	-144	112
Förändring av kortfristiga placeringar	-591	21	-728	25	427	-326
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-383**	**462**	**-876**	**45**	**-211**	**-1 133**
Investeringsverksamheten						
Förvärv av immateriella tillgångar	-1	-1	-1	-1	-3	-3
Förvärv av fastigheter	-476	-204	-648	-204	-48	-492
Investeringar i fastigheter	-85	-21	-162	-42	-137	-257
Försäljning av fastigheter	134	0	134	0	1	135
Förvärv av maskiner och inventarier	-6	-25	-7	-38	-4	27
Förvärv av dotterföretag	0	5	0	0	0	0
Erhållen utdelning	106	143	375	274	471	572
Förvärv av intresseföretag	-691	0	-4 040	0	-683	-4 722
Förvärv av finansiella tillgångar	-744	-738	-869	-1 524	-3 058	-2 402
Försäljning av finansiella tillgångar	1 248	914	1 455	1 339	3 143	3 259
Förändring av långfristiga fordringar	0	-1	-8	0	-255	-263
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-514**	**72**	**-3 771**	**-196**	**-571**	**-4 146**
Finansieringsverksamheten						
Nyemission	0	0	0	0	901	901
Transaktionskostnader nyemission	0	0	0	0	-37	-37
Utbetald utdelning	-43	0	-43	-11	-11	-43
Upptagna räntebärande skulder	1 234	144	4 322	701	3 565	7 186
Amortering av räntebärande skulder	-143	-243	-153	-314	-2 340	-2 179
Förändring av övriga långfristiga skulder	0	2	2	35	35	3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**1 049**	**-98**	**4 129**	**410**	**2 113**	**5 831**
Periodens kassaflöde	**152**	**436**	**-519**	**259**	**1 330**	**552**
Likvida medel vid periodens början	**1 420**	**587**	**2 087**	**764**	**764**	**1 023**
Kursdifferens i likvida medel	**-4**	**0**	**1**	**0**	**-7**	**-7**
Likvida medel vid periodens slut	**1 569**	**1 023**	**1 569**	**1 023**	**2 087**	**1 569**

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2021 3 mån apr-jun	2020 3 mån apr-jun	2021 6 mån jan-jun	2020 6 mån jan-jun	2020 12 mån jan-dec
Central administration	-4	-3	-12	-7	-18
Rörelseresultat	**-4**	**-3**	**-12**	**-7**	**-18**
Resultat från andelar i koncernföretag	146	0	146	0	6
Resultat från andelar i intresseföretag	84	52	85	53	56
Ränteintäkter och liknande resultatposter	304	-118	566	112	458
Räntekostnader och liknande resultatposter	-102	-57	-173	-173	-381
Resultat efter finansiella poster	**428**	**-126**	**612**	**-14**	**121**
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	20
Resultat före skatt	**428**	**-126**	**612**	**-14**	**141**
Skatt på årets resultat	0	0	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	**428**	**-126**	**612**	**-14**	**141**

Rapport över totalresultat har inte upprättats då det i moderbolaget inte finns några transaktioner som ska ingå i övrigt totalresultat.

Nykopings hamn

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2021 30 jun	2020 30 jun	2020 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	9	9
Pågående fastighetsarbeten	10	10	10
Summa materiella anläggningstillgångar	**19**	**19**	**19**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	661	651	641
Fordringar hos koncernföretag	1 021	1 021	954
Andelar i intresseföretag	11 868	11 466	727
Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 023	550	8 038
Andra långfristiga fordringar	1 000	1 000	992
Summa finansiella anläggningstillgångar	**15 572**	**14 688**	**11 352**
Summa anläggningstillgångar	**15 591**	**14 707**	**11 371**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	8	4	0
Skattefordran	8	3	0
Övriga fordringar	222	272	152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	161	338	122
Summa kortfristiga fordringar	**398**	**617**	**274**
Övriga kortfristiga placeringar	1 044	401	347
Summa kortfristiga placeringar	**1 044**	**401**	**347**
Kassa och bank	**163**	**15**	**526**
Summa omsättningstillgångar	**1 605**	**1 033**	**1 147**
SUMMA TILLGÅNGAR	**17 196**	**15 740**	**12 518**

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2021 30 jun	2020 30 jun	2020 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	10	10	10
Uppskrivningsfond	41	41	41
Reservfond	2	2	2
Summa bundet eget kapital	**53**	**53**	**53**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 571	1 621	1 480
Periodens resultat	612	184	141
Summa fritt eget kapital	**2 183**	**1 805**	**1 621**
Summa eget kapital	**2 235**	**1 857**	**1 673**
Obeskattade reserver	**25**	**25**	**25**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	14	14
Summa avsättningar	**14**	**14**	**14**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3 582	3 584	1 077
Skulder till koncernföretag	544	544	544
Skulder till intresseföretag	2	2	2
Övriga långfristiga skulder	3 742	3 494	3 384
Summa långfristiga skulder	**7 871**	**7 624**	**5 007**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3 592	3 160	3 293
Leverantörsskulder	0	4	1
Skulder till koncernföretag	3 275	2 535	2 071
Skatteskulder	0	0	7
Övriga kortfristiga skulder	145	488	405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39	32	20
Summa kortfristiga skulder	**7 051**	**6 219**	**5 798**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**17 196**	**15 740**	**12 518**

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2020	**10**	**41**	**2**	**1 497**	**1 550**
Utdelning				-18	**-18**
Årets resultat				141	**141**
Utgående eget kapital 31 december 2020	**10**	**41**	**2**	**1 621**	**1 673**
Ingående eget kapital 1 januari 2021	**10**	**41**	**2**	**1 621**	**1 673**
Utdelning				-50	**-50**
Periodens resultat				612	**612**
Utgående eget kapital 30 juni 2021	**10**	**41**	**2**	**2 183**	**2 235**

CORONAPANDEMINS INVERKAN

Coronapandemin har under första halvan av 2021 fortsatt inneburit oro i omvärlden med effekter på ekonomin, med stigande arbetslöshet och konjunkturell osäkerhet, men de flesta prognoser indikerar att återhämtningen har startat i takt med att allt fler har vaccinerats och smittskyddsåtgärder gradvis dras tillbaka. Fastighetsrörelsen har inte sett någon vikande trend på en övergripande nivå inom uthyrning. Dock har enskilda hyresgäster drabbats av pandemin. Inom entreprenadrörelsen har orderstocken per 30 juni 2021 ökat jämfört med motsvarande tidpunkt förra året och sakta men säkert är orderstocken därmed på väg tillbaka till det läge som rådde innan pandemin.

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. Från räkenskapsåret 2015 tillämpas IFRS. De redovisningsprinciper som tillämpas i delårsrapporten beskrivs i not 1 i årsredovisningen för 2020. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Nya standarder tillämpade från 1 januari 2021
Nya och förändrade IFRS-standarder som tillämpas från 2021 har ingen eller liten påverkan på M2s finansiella rapportering.

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

NOT 2 TVISTER

Koncernen har diskussioner eller tvister med kunder eller partners från tid till annan om kommersiella villkor. I undantagsfall sker det i skiljedom eller annan juridisk instans. I vissa fall utvärderas de av externa juridiska rådgivare i samråd med interna resurser. Redovisningen återspeglar vid varje tidpunkt den bästa samlade bedömning som är gjord, men faktiska utfall kan dock komma att avvika då det i vissa fall är fråga om komplexa bedömningar.

NOT 3 NÄRSTÅENDE

Moderbolaget har närståendetransaktioner med sina direkta och indirekta innehav av dotterföretag. M2 Asset Management AB:s (publ) enda ägare är Rutger Arnhult som tillika fram till 25 mars 2021 var styrelseledamot i Corem som M2 har betydande aktieinnehav i. Corem ingår i gruppen av närstående företag men är inte koncernföretag sammanhängande med M2.

Koncernen har under året tillhandahållit entreprenadtjänster till Corem och Klövern (dotterbolag till Corem sedan 15 juni 2021) och har under året förhyrt lokaler från Klövern. M2 har under året även investerat 5,6 mkr i INIVI AB som M2s styrelseledamot Johan Sjö är delägare i. Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

NOT 4 SEGMENTSREDOVISNING

Koncernens verksamhet är indelad i fyra områden:

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

Endast två av dessa verksamheter ses som formella segment vilka följs upp på nivån rörelseresultat och som redovisas nedan.

Segmentsrapporteringen upprättas för koncernens rörelsesegment och är baserad på högste verkställande beslutsfattarens uppföljning av verksamheten. Segmenten redovisas enligt IFRS. Koncernens interna rapporteringssystem är uppbyggt utifrån uppföljning av de resultat, kassaflöden och avkastning som koncernens verksamhet genererar. Denna uppföljning genererar högste verkställande beslutsfattarens beslut om bästa möjliga resursfördelning.

KONCERNEN Belopp i mkr	2021 3 mån apr-jun	2020 3 mån apr-jun	2021 6 mån jan-jun	2020 6 mån jan-jun	2020 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån jul-jun
Intäkter						
Direktägda fastigheter	87	82	179	164	334	349
Entreprenad och projektutveckling	1 051	1 028	1 951	1 950	3 582	3 583
Summa	**1 138**	**1 110**	**2 130**	**2 114**	**3 916**	**3 932**
Rörelseresultat						
Direktägda fastigheter	39	42	61	72	136	125
Entreprenad och projektutveckling	92	56	166	76	197	287
Summa	**131**	**97**	**227**	**148**	**333**	**411**

Koncernens övriga verksamheter följs inte upp på denna nivå.

Ingen kund svarar för mer än 10 procent av omsättningen (innevarande eller föregående år).

KONCERNEN Belopp i mkr	2021 30 jun	2020 30 jun	2020 31 dec
Tillgångar			
Direktägda fastigheter	6 951	5 882	6 447
Entreprenad och projektutveckling	3 208	1 808	3 170
Strategiska fastighetsinvesteringar	25 241	16 149	19 851
Övrigt/ofördelat	6 111	3 821	4 674
Summa	**41 511**	**27 660**	**34 141**

NOT 5 KONCERNENS NYCKELTAL

	2021 6 mån jan-jun	2020 6 mån jan-jun	2020 12 mån jan-dec	2019 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec
Hyresintäkter (mkr)	179	164	334	180	226	216
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag (mkr)	1 951	1 950	3 582	3 838	3 652	2 838
Rörelseresultat (mkr)	227	148	333	212	282	177
Resultat efter finansiella poster (mkr)	526	7	154	541	899	408
Resultat före skatt (mkr)	3 390	-2 433	2 036	4 913	1 975	1 087
Periodens resultat (mkr)	3 220	-2 500	1 764	4 759	1 983	1 251
Eget kapital (mkr)	23 115	14 843	19 981	17 372	6 891	4 968
Justerat eget kapital (mkr)	23 539	16 421	20 459	20 237	7 792	5 696
Balansomslutning (mkr)	41 511	27 660	34 141	30 073	13 957	11 116
Räntetäckningsgrad (ggr)	3,7	2,2	2,9	3,5	5,6	4,6
Belåningsgrad (%)	negativ	negativ	negativ	negativ	negativ	negativ
Belåningsgrad fastigheter (%)	39,9	30,6	31,7	34,6	38,6	43,2
Soliditet (%)	55,7	53,7	58,5	57,8	49,4	44,7
Justerad soliditet (%)	57,0	57,2	60,0	61,6	53,8	50,1
Avkastning på eget kapital (%)	15,7	-14,6	15,0	152,2	38,7	31,0
Avkastning på totalt kapital (%)	9,6	-7,8	7,4	23,1	17,9	8,8

DEFINITIONER NYCKELTAL

M2 presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen som inte definieras av IFRS. M2 anser att dessa nyckeltal och mått ger värdefull kompletterande information för att analysera bolagets verksamhet. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella nyckeltal och mått på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara. Nedan presenteras definitionerna av valda nyckeltal och mått och varför de används.

Räntetäckningsgrad (ggr)
Koncernens resultat efter finansiella intäkter och kostnader exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar plus finansiella kostnader och utdelning från andelar i intresseföretag dividerat med finansiella kostnader. Används för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

Driftöverskott (mkr)
Hyresintäkter minus fastighetskostnader (exempelvis drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt). Används för att visa fastigheternas ekonomiska avkastningsförmåga uttryckt i kr.

Belåningsgrad (%)
Räntebärande skulder efter avdrag på noterade aktieinnehav samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång. Anges för att belysa koncernens finansiella risk.

Belåningsgrad fastigheter (%)
Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång. Anges för att belysa fastigheternas finansiella risk.

Soliditet (%)
Eget kapital i procent av balansomslutningen. Används för att belysa bolagets finansiella stabilitet.

Justerat eget kapital (mkr)
Eget kapital justerat för bedömda övervärden på koncernens koncernföretag och intresseföretag. Används för att visa eget kapital justerat för bedömda övervärden.

Justerad soliditet (%)
Eget kapital justerat för bedömda övervärden på koncernens koncernföretag och intresseföretag och värdet på derivat inklusive uppskjuten skatt samt uppskjuten skatteskuld överstigande 5 procent av skillnaden mellan skattemässigt värde och verkligt värde på fastigheterna i relation till balansomslutningen. Används för att belysa bolagets finansiella stabilitet.

Avkastning på eget kapital (%)
Årets förändring av eget kapital i procent av eget kapital vid periodens ingång. Anges för att belysa avkastning på ägarnas kapital.

Avkastning på totalt kapital (%)
Resultat före skatt, exklusive finansiella kostnader, i procent av genomsnittlig balansomslutning under perioden. Anges för att belysa avkastning på bolagets totala kapital.

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 31 augusti 2021

Rutger Arnhult	Mia Arnhult	Patrik Tillman	Johan Sjö
Ordförande	Verkställande direktör	Styrelseledamot	Styrelseledamot

KONTAKTPERSONER:

Mia Arnhult, VD, e-post: mia.arnhult@m2gruppen.se

Henrik Zetterström, Ekonomichef, e-post: henrik.zetterstrom@m2gruppen.se

Denna information är sådan information som M2 är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 31 augusti 2021 kl. 14:00.

M2 | asset management

Adress: Bredgränd 4, 111 30 Stockholm
Organisationsnummer: 556559-3349
Tel: 010-706 00 00
www.m2assetmanagement.se