

KVARTALET APRIL - JUNI

- Hyresintäkterna uppgick till 92 mkr (87), en ökning med 6%.
- Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag uppgick till 1 304 mkr (1 051), en ökning med 24%.
- Driftöverskottet från direktägda fastigheter ökade med 15% till 60 mkr (52).
- Rörelseresultatet från entreprenad och projektutveckling minskade under kvartalet med -77% till 21 mkr (92).
- Kvartalets rörelseresultat uppgick till 60 mkr (131).
- Resultatandelar i intresseföretag uppgick till -36 mkr (289).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 19 mkr (222).
- Värdeförändringar på finansiella tillgångar påverkade resultatet med totalt -1 354 mkr (738).
- Kvartalets resultat före skatt uppgick till -1 043 mkr (1 704).
- Kvartalets resultat uppgick till -843 mkr (1 576).

DELÅRSPERIODEN JANUARI - JUNI

- Hyresintäkterna ökade med 8% till 193 mkr (179).
- Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag ökade med 21% till 2 351 mkr (1 951).
- Driftöverskottet från direktägda fastigheter ökade med 24% till 120 mkr (97).
- Rörelseresultatet från entreprenad och projektutveckling minskade för perioden och uppgick till 10 mkr (166). Resultatet påverkas av egenutvecklade bostadsrättsprojekt, vilka ej vinstavräknas successivt utan i sin helhet vid färdigställande, i enlighet med IFRS. Effekten uppgår för perioden till ca 85 mkr.
- Rörelseresultatet minskade med 61% till 89 mkr (227).
- Resultatandelar i intresseföretag uppgick till 1 268 mkr (1 505).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 19 mkr (225).
- Värdeförändringar på finansiella tillgångar påverkade resultatet med totalt -1 807 mkr (1 127).
- Resultat före skatt uppgick till 12 mkr (3 390).
- Periodens resultat uppgick till 330 mkr (3 220).

	2022	2021	2021	2020	2019	2018
	6 mån	6 mån	12 mån	12 mån	12 mån	12 mån
UTVALDA NYCKELTAL	jan-jun	jan-jun	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Hyresintäkter (mkr)	193	179	377	334	180	226
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag (mkr)	2 351	1 951	3 949	3 582	3 838	3 652
Rörelseresultat (mkr)	89	227	375	333	212	282
Resultat efter finansiella poster (mkr)	507	526	76	154	541	899
Periodens resultat (mkr)	330	3 220	6 278	1 764	4 759	1 983
Eget kapital (mkr)	26 686	23 115	26 198	19 981	-	-
Justerat eget kapital (mkr)	26 902	23 539	26 415	20 459	20 237	7 792
Räntetäckningsgrad (ggr)*	2,7	3,7	2,8	2,9	3,5	5,6
Belåningsgrad fastigheter (%)	35,0	39,9	34,6	31,7	34,6	38,6
Soliditet (%)	55,4	55,7	55,1	58,5	57,8	49,4
Justerad soliditet (%)	56,6	57,0	56,4	60,0	61,6	53,8
Avkastning på eget kapital (%)	1,9	15,7	31,1	15,0	152,2	38,7

* Justerat för effekten av redovisning av pågående BRF-projekt uppgår räntetäckningsgraden till 3,1.

För definitioner av nyckeltal, se sida 24.

HÄNDELSENER UNDER KVARTALET

- M2 har genomfört återköp enligt erbjudande daterat 8 april 2022 till innehavare av obligationer med förfall den 19 december 2022. Vid utgången av Återköpserbjudandet hade giltiga återköpsinstruktioner till ett belopp om 723 mkr erhållits, vilka återköps till 100,90 procent av nominellt belopp. M2 kommer även att erlægga upplupen och obetald ränta från, men exklusive, föregående ränteförfallodag upp till, och inklusive, likviddagen 22 april 2022.
- Obligationer om 750 mkr har emitterats under befintlig obligation med rambelopp om 2 000 mkr, med förfall i januari 2025.
- Wästbygg gjorde den 1 april den första regleringen av två till Trekcyd AB, som uppkommit i samband med förvärvet till Rekab. Regleringen omfattade 425 313 B-aktier i Wästbygg Gruppen AB (publ), till ett värde vid regelringstillfället om 43 mkr. För att säkerställa aktier till den andra regleringen till Trekcyd, som förfaller 2024, återköptes den 1 april även 250 000 egna B-aktier enligt bemyndigande från extra bolagsstämma.
- Wästbyggs helägda projektbolag Sneden AB har sålts till fondförvaltaren Genesta Property Nordic AB med en köpeskilling uppgående till 945 mkr. I Sneden AB ingår det markområde på 133 000 kvm utanför Enköping som koncernbolaget Logistic Contractor förvärvade under våren 2021. Sneden AB har även tecknat ett entreprenadavtal med Logistic Contractor om uppförandet av en logistikfastighet på cirka 80 000 kvm på tomten. Entreprenadvärdet uppgår till cirka 605 mkr och ingår i köpeskillingen.
- Finansmarknaden har under perioden präglats av osäkerhet avseende ökad inflation och stigande räntor. Dessa faktorer har också medfört en generell kursnedgång på aktiemarknaden vilket avspeglas i M2's marknadsvärderingar av innehav vid kvartalets utgång.
- M2 har nettoköpt 425 000 st aktier i Castellum. Vid periodens utgång uppgår M2s ägarandel i Castellum till 17,1% av totalt antal kapital och röster.
- Under kvartalet har M2 nettoköpt 21 297 st stamaktier A och 1 537 223 st stamaktier B i Corem. Vid periodens utgång uppgår M2s ägarandel i Corem till 34,1 % av kapitalet och 36,9% av röster.
- M2's intresseföretag RhoVac meddelade i maj 2022 att dess fas IIb-studie, BRaVac, inte lyckats nå sin "Primary Endpoint". En extra stämma kommer inom kort att sammankallas för beslut om de alternativ som står till buds för bolaget givet den uppkomna situationen efter BRaVac.

HÄNDELSENER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- M2 har utökat sitt ägande i Strategiska fastighetsinnehav genom förvärv av 725 000 st aktier i Castellum. M2 har även utökat sitt ägande i Corem, med förvärv av 125 000 stamaktier av serie A, 5 450 000 stamaktier av serie B och 50 000 stamaktier av serie D.
- Andreas Lindenhier, idag CFO för Byggvesta AB, har rekryterats som ny CFO för M2 Gruppen. Han efterträder nuvarande interimslösning och tillträder sin nya tjänst den 24 oktober.
- E-handelsapoteket MEDS, en av M2's investeringar, har meddelat att de planerar notering på First North under 2022.





DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT

M2 Asset Management AB (publ) (M2) bildades 1998. M2s affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom långsiktiga investeringar. 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 framför allt i Stockholm, Jönköping, Växjö och Gävle.

Entreprenad och projektutveckling

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

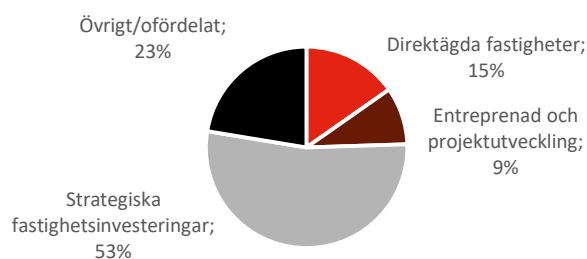
Strategiska fastighetsinvesteringar

M2s investeringar i fastigheter består, förutom av direktägda fastigheter, även av ägande i noterade och onoterade fastighetsbolag. Av dessa betraktar vi Corem Property Group AB (publ) ("Corem") och Castellum AB (publ) ("Castellum") som investeringar av mer strategisk karaktär.

Övriga investeringar

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

TILLGÅNGAR PER SEGMENT



DIREKTÄGDA FASTIGHETER

1 JANUARI - 30 JUNI 2022



M2 GRUPPEN

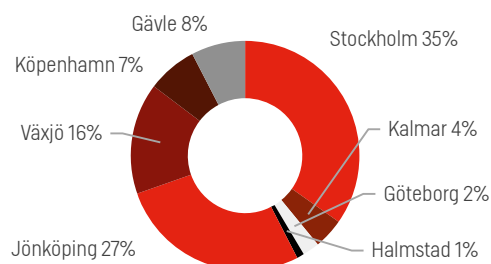
M2 har ett direkt ägande i fastigheter under varumärket M2 Gruppen.

Per 30 juni 2022 består M2s fastighetsbestånd av 69 fastigheter, huvudsakligen bostäder och handels- och kontorsfastigheter, med ett marknadsvärde på 7 352 mkr. Total uthyrbar yta är 322 955 kvm. M2 Gruppen verkar framför allt i Stockholm, Jönköping, Växjö och Gävle.

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 193 mkr (179) och driftöverskottet uppgick till 120 mkr (97).
- Förvärv gjordes under årets första kvartal av fastigheten Vårdkasen 7 i Jönköping, en bostadsfastighet om 618 kvm.
- Inom Kamelia-beståndet förvärvades fastigheten Näringen 1, i Linköping under första kvartalet.
- Bygglov har beviljats i Tenhult för hyresrätter/LSS boende, ett fastighetsutvecklingsprojekt för M2 som bedrivs av Kamelia fastigheter.
- På fastigheten Älvringen 6 i Jönköping pågår nybyggnation för KFC och Jureskog, samt renovering för befintligt hotell.
- I Kalmar pågår etapp 3 för e-handelsföretaget Nordic Nest.

MARKNADSVÄRDE I PROCENT PER ORT

Totalt fastighetsvärde 7 352 mkr

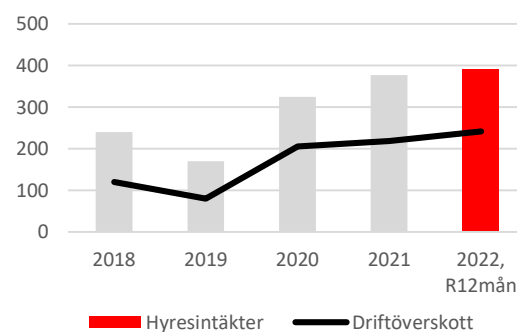


KVADRATMETER PER TYP AV YTA

Total yta 322 955 kvm



HYRESINTÄKTER OCH DRIFTSÖVERSKOTT



ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING

1 JANUARI - 30 JUNI 2022



WÄSTBYGG

Dotterbolaget 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. Wästbygg har tydlig närvaro på expansiva marknader i Sverige.

Wästbygg noterades den 13 oktober 2020 och under 2021 fick aktien, som en av de första i Sverige, beteckningen Nasdaq Green Equity Designation,

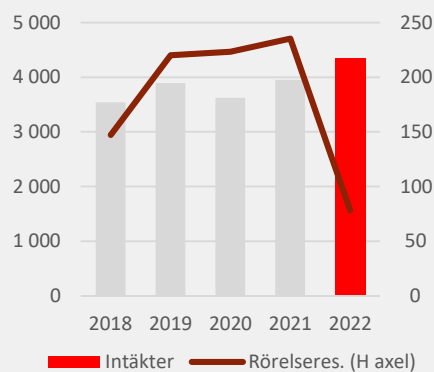
Wästbygg förvärvade Rekab Entreprenad under Q4 2021, vilket vidgat Wästbyggs närvaro även till de nordligare tillväxtorterna i Sverige. Rekab konsolideras i Wästbygg sedan den 28 oktober 2021.

- Intäkterna ökade med 21% till 2 351 mkr (1 951).
- Rörelseresultatet uppgick till 10 mkr (166).
- Resultatet efter skatt uppgick till 26 mkr (172).
- Orderingången för perioden uppgick till 2 936 mkr (2 240).
- Soliditeten uppgick till 37% (52).
- Orderstocken ökade till 6 818 mkr (3 666).
- M2s ägarandel av kapital 60,2 %.
- M2s ägarandel av röster 60,2 %.
- Börsvärde 1 940 mkr (2022-06-30)

WÄSTBYGG



Intäkter och rörelseresultat
(R12 mån, mkr)



STRATEGISKA FASTIGHETSINVESTERINGAR

1 JANUARI - 30 JUNI 2022

Av M2's fastighetsinvesteringar betraktar vi Corem och Castellum som investeringar av mer strategisk karaktär. Det långsiktiga innehavet i Sagax, som tidigare ingick i Strategiska fastighetsinvesteringar, ingår från och med 2022 i branschsegmentet "Fastigheter" inom Övriga investeringar. Våra strategiska fastighetsinvesteringar, Castellum och Corem, har under perioden givit oss utdelning om 294 mkr (265) varav 31 mkr (24) avser preferensaktier och/eller stamaktier serie D.

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.

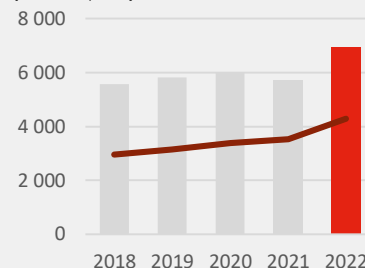
Castellum förvärvade, den 2 augusti 2021, Kungsliden AB. Sedan det tredje kvartalet 2021 äger Castellum ca 33% av det norska fastighetsbolaget Entra, som därför utgör ett intresseföretag till Castellum.

Per 30 juni 2022 hade Castellum ett bestånd på 752 fastigheter i Sverige, Köpenhamn och Helsingfors med ett marknadsvärde på 157 mdkr. Inklusive Castellums andel i Entra uppgår värdet på fastighetsportföljen till 185 mdkr.

- Hyresintäkterna ökade med 50% till 4 400 mkr (2 936).
- Driftöverskottet ökade till 2 917 mkr (2 034).
- Förvaltningsresultatet ökade med 47% till 2 375 mkr (1 615).
- Resultatet efter skatt uppgick till 6 933 mkr (5 550).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 157 mdkr.
- M2s ägarandel av totalt kapital och röster 17,1 %.
- Börsvärde 45,4 mdkr (2022-06-30).



Hyresintäkter och förvaltningsresultat
(R12 mån, mkr)



COREM

Corem äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter i storstads- och tillväxtregioner, där kontor, lager och logistik står för merparten. Under 2021 förvärvade Corem fastighetsbolaget Klöver AB (senare namnändrat till Corem Kelly AB).

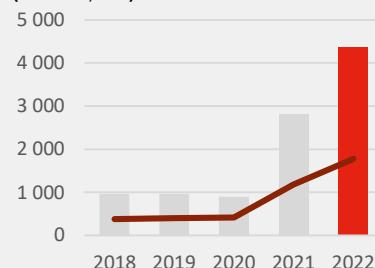
Beståndet bestod per 2022-06-30 av 479 fastigheter, belägna i södra/mellersta Sverige, Köpenhamn samt New York och med ett samlat värde om 81 mdkr.

Under april 2022 bildade Corem tillsammans med ALM Equity ett bostadsbolag för utveckling och förvaltning av hyresbostäder, vilket kommer drivas under namnet Klöver AB.

- Hyresintäkterna för halvårsperioden uppgick till 2 192 mkr (636).
- Driftöverskottet uppgick till 1 482 mkr (459).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 900 mkr (306).
- Resultatet uppgick till 1 823 mkr (1 537).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 81 mdkr.
- M2s ägarandel av totalt kapital 34,1 %.
- M2s ägarandel av totalt antal röster 36,9 %.
- Börsvärde 17,1 mdkr (2022-06-30).



Hyresintäkter och förvaltningsresultat
(R12 mån, mkr)



ÖVRIGA INVESTERINGAR

1 JANUARI - 30 JUNI 2022

M2 har, utöver de som utgör strategiska fastighetsinvesteringar, en portfölj av noterade och onoterade värdepapper, huvudsakligen svenska bolag. Investeringarna finns inom fem övergripande branschsegment; Hälsovård, Konsumenttjänster, Fastigheter, Fonder samt Teknologi och utveckling. Ett urval av de bolag som finns bland våra investeringar syns nedan.

Bolag där M2 innehar mer än 20 procent av aktierna, eller på annat sätt har väsentligt inflytande, redovisas som intresseföretag. I vissa fall är vi engagerade i styrelsen eller på annat sätt aktiva ägare, bland annat i Footway och Devyser.

HÄLSOVÅRD

BACTIGUARD Bactiguard Bactiguard Holding AB (publ) är ett svenskt medicinteknikbolag. Bolaget utvecklar och tillhandahåller infektionsförebyggande lösningar. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm.	DEVYSER Dvysr Devyser Diagnostics AB (publ) är specialister när det gäller diagnostiksatser för komplex DNA-testning inom ärftliga sjukdomar, onkologi och transplantation. Bolaget är noterat på Nasdaq First North Growth Market.
 <i>Guard Therapeutics</i>	GUARD THERAPEUTICS GUARD THERAPEUTICS Guard Therapeutics International AB (publ) är dedikerade utveckling av framtidens läkemedel för att förhindra oxidativ stress och akuta njurskador, vilket kan hjälpa miljontals människor till en effektiv behandling. Guard Therapeutics är listat på Nasdaq First North Growth Market.

KONSUMENTTJÄNSTER

BILLOGRAM billogram Billogram AB erbjuder en digital plattform för fakturering och betalningar som effektiviserar kundhanteringen, samtidigt som den förbättrar kundupplevelsen. Bolaget är onoterat.	FOOTWAY FOOTWAY Footway Group AB (publ) grundades 2010 som en nätbaserad plattform för försäljning av skor. Idag driver Footway en multistore-plattform med många olika specialiserade och lokaliserade onlinebutiker med ett gemensamt globalt back-end. Bolaget är noterat på Nasdaq First North Growth Market.
INSTABOX instabox Instabox Sweden AB 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. Bolaget är onoterat.	MEDS EMEDS 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.

ÖVRIGA INVESTERINGAR, FORTSÄTTNING

FASTIGHETER

AROS BOSTAD  Aros Bostadsutveckling AB (publ) har utvecklat bostäder sedan 2006 och finns idag framför allt i Storstockholm och Uppsala. Affärsidén är att skapa moderna och hållbara bostäder. Bolaget är noterat på Nasdaq First North Growth Market.	CATELLA  Catella AB (publ) erbjuder kvalificerad rådgivning och förvaltning inom ett antal tillgångsslag. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.
KMC PROPERTIES  KMC Properties ASA är ett fastighetsbolag noterat på Oslo Børs, som fokuserar på logistik- och industrifastigheter. KMC har en diversifierad portfölj bestående av 45 fastigheter belägna i Norden och Nederländerna.	KLARABO  KlaraBo Sverige AB (publ) är ett fastighetsbolag som förvärvar, uppför, äger och förvaltar attraktiva bostäder. Strategin är att i tillväxtregioner förvärva befintliga bostadsfastigheter liksom mark för nyproduktion. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm.
OOF GROUP  OOF Group är en fastighetskoncern nyproducerar bostäder samt kommersiella lokaler för industri-, lager- och logistikverksamhet. De kommersiella lokalerna behålls för egen förvaltning. Bolaget är onoterat.	LOGISTEA  Logistea AB (publ) (tidigare Odd Molly International AB (publ)) är ett snabbväxande fastighetsbolag med inriktning mot lager- och logistikfastigheter. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.
SAGAX  AB Sagax (publ) är ett fastighetsbolag som fokuserar på kommersiella fastigheter, inom framför allt segmentet lager och lätt industri. Sagax äger även aktier i andra, noterade och onoterade, fastighetsbolag. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap.	VERNUM FASTIGHETER  Vernum Fastigheter AB är ett nybildat fastighetsbolag som fokuserar på långsiktig förvaltning av hållbara hyresbostäder och klimatsmart nyproduktion i trä. Bolaget är onoterat.

UTVECKLING OCH TEKNOLOGI

BEWI  BEWI ASA skapar förpacknings-, komponent- och isoleringslösningar som produceras och konsumeras med minimal påverkan på miljön, och vill leda arbetet mot en cirkulär ekonomi. BEWI är noterat på Oslo Børs.	CAKE  Cake 0 emission AB är en svensk tillverkare av elektriska motorcyklar med stort hållbarhetsfokus. Produktkatalogen vänder sig till såväl yrkestransporter (lastmile) som till privat användning. Bolaget är onoterat.
 Myrspoven	myrspoven Myrspoven AB skapades 2017 genom en ihopslagning av två olika områden: Energi och IT. Bolagets mål är att hjälpa fastighetsvärden 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.

ÖVRIGA INVESTERINGAR, FORTSÄTTNING

FONDER

ALCUR



Fonden ALCUR är en specialfond som kan beskrivas som en lång/kort absolutavkastande aktiefond, med målsättning att uppnå god riskjusterad avkastning under alla marknadsförhållanden. Alcur är onoterat.

ALIGRO



Aligro Planet Acquisition Company AB (publ) är ett sk SPAC (Special Purpose Acquisition Company), vars huvudsakliga syfte är att få ett annat bolag börsnoterat. Aligro söker därför ett högkvalitativt nordiskt bolag med tydlig ESG profil och bolagsvärde om minst 3 mdkr. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm.

CNI



CNI Nordic 4 AB, CNI Nordic 5 AB och CNI Nordic 6 AB förvaltar fonder som investerar i unga onoterade tillväxtbolag med starka entreprenörsteam inom ny teknik och hållbarhet. CNI Nordic 5 AB är noterat på Nordic Growth Market (NGM). CNI Nordic 4 AB och CNI Nordic 6 AB är onoterade.

FIRST VENTURE



First Venture Sweden AB (publ) är ett investmentbolag som investerar i både noterade och onoterade bolag inom teknik, hälsa och hållbarhet. First Venture är en långsiktig och aktiv ägare. Bolaget är noterat på Nasdaq First North Growth Market.

INIVI



INIVI AB är ett investmentbolag som aktivt investerar i och utvecklar små och medelstora onoterade industribolag med starka nischade varumärken. Investeringarna är långsiktiga och har inga tidsbegränsningar. Bolaget är onoterat.

MODELIO EQUITY



Modelio Equity AB (publ) är ett investmentbolag baserat i Stockholm som investerar i snabbväxande bolag med god skalbarhet och en sund balansräkning. Bolaget är onoterat.



OOF Kvamhusen



OOF Vårdsåtra

KOMMENTARER OM DELÅRSPERIODEN I KORTHET

Resultatposterna nedan avser perioden 1 Januari - 30 Juni 2022 och jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen per 30 juni 2022 respektive 30 juni 2021.

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Intäkter

Direktägda fastigheter

Koncernens hyresintäkter ökade med 8% till 193 mkr (179) 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 ökade hyresintäkterna med 7 procent (4). Under perioden uppgick befarade och konstaterade kundförluster till 1,4 mkr (2,8), vilket motsvarar 0,7 procent (1,6).

Uthyrningsgraden per 30 juni 2022 uppgick till 82 procent (82). Exklusive våra tre projektfastigheter uppgår uthyrningsgraden till 93 procent (94).

Entreprenad och projektutveckling

Intäkterna från entreprenad-/tjänsteuppdrag uppgick till 2 351 mkr (1 951). Den totala orderingången under perioden uppgick till 2 936 mkr (2 240).

Att konsolidera bostadsrättsföreningar enligt IFRS innebär att intäkter och resultat för projektutveckling av bostadsrättslägenheter redovisas vid den tidpunkt när Wästbygg uppfyllt sitt prestationsåtagande, det vill säga när slutkund får tillträde till lägenheten (denna princip följs av det stora flertalet företag som arbetar med bostadsutveckling). Tidigare tillämpades intäktsredovisning över tid, det vill säga att egenutvecklade bostadsrättsprojekt resultatavräknades i takt med respektive projekts framdrift. Koncernens räntetäckningsgrad påverkas därför betydligt av vilken volym av bostadsrättsprojekt som Wästbygg har pågående och när dess tillträde inträffar.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till 418 mkr (299).

Under perioden erhöll M2 utdelningar om 127 mkr (60) och bestod framför allt av utdelningar från KlaraBo om 44 mkr, Haypp om 11 mkr, Sagax om 47 mkr och Aros Bostad om 6 mkr.

Ränteintäkter uppgick till 54 mkr (51).

Realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper uppgick till 543 mkr (415). Realiserade värdeförändringar avsåg främst försäljningar i Sagax, Balder, Nibe, Merlin och Castellum.

Räntekostnader och övriga finansiella kostnader uppgick till -300 mkr (-227) och består huvudsakligen av ränta på obligationslån om -107 mkr, ränta på depåkrediter och lån med värdepapper som säkerhet inklusive valutakursdifferens och bankavgifter och courtage om -103 mkr och utdelningsersättning om -47 mkr.

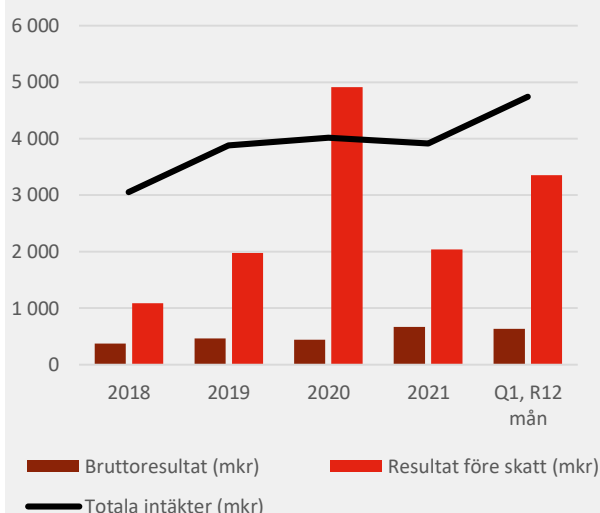
Resultatandelar i intresseföretag

Resultatandelar i intresseföretag uppgick till 1 268 mkr (1 505).

Nedskrivningar av andelar i intresseföretag avseende Footway och RhoVac har påverkat med -477 mkr (-).

M2s andel av Corems och Castellums resultat uppgick till 609 mkr (440), respektive 1 285 mkr (1 193).

ÖVERSIKT TOTALA INTÄKTER, BRUTTORESULTAT OCH RESULTAT FÖRE SKATT



Värdeförändringar

Fastigheter

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 19 mkr (225).

Finansiella tillgångar

Värdeförändringar på finansiella tillgångar uppgick till -1 807 mkr (1 127), där huvuddelen avser Sagax, KlaraBo samt derivat.

Resultat

Direktägda fastigheter

Driftöverskottet uppgick till 120 mkr (97). Rörelseresultatet uppgick till 78 mkr (61).

Entreprenad och projektutveckling

Rörelseresultatet inom entreprenad och projektutveckling uppgick till 10 mkr (166).

Koncernen

Periodens resultat uppgick till 330 mkr (3 220).

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

	2022	2021	2022	2021	2021	Rullande
	3 mån	3 mån	6 mån	6 mån	12 mån	12 mån
Belopp i mkr	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec	jul-jun
Hysesintäkter	92	87	193	179	377	392
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag	1 304	1 051	2 351	1 951	3 949	4 349
Fastighetskostnader	-32	-35	-73	-82	-159	-151
Kostnader produktion entreprenad	-1 204	-886	-2 171	-1 647	-3 430	-3 955
Bruttoresultat	160	217	300	401	737	635
Central administration	-100	-86	-211	-174	-361	-398
Rörelseresultat	60	131	89	227	375	237
Utdelningar	111	50	127	60	102	169
Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter	20	31	54	51	105	107
värdepapper	287	378	543	415	-37	90
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader	-158	-134	-300	-227	-458	-531
Tomträttsavgälder	-3	-	-5	-	-11	-16
Resultat efter finansiella poster	318	456	507	526	76	57
Resultatandelar i intresseföretag	-36	289	1 268	1 505	4 060	3 823
Värdeförändring fastigheter	19	222	19	225	439	232
Värdeförändring finansiella instrument	11	-	26	6	23	42
Värdeförändring finansiella tillgångar	-1 354	738	-1 807	1 127	2 139	-795
Resultat före skatt	-1 043	1 704	12	3 390	6 736	3 359
Skatt	200	-128	318	-170	-458	30
PERIODENS RESULTAT	-843	1 576	330	3 220	6 278	3 389
<i>Resultat hänförligt till</i>						
Moderbolagets aktieägare	-852	1 536	321	3 151	6 166	3 336
Innehav utan bestämmande inflytande	10	39	10	68	111	53
	-843	1 576	330	3 220	6 278	3 389
Övrigt totalresultat						
<i>Poster som har eller kan omföras till resultaträkningen</i>						
Omräkning av utländska verksamheter	3	-	3	-	-	3
Omräkningsdifferenser mm hänförliga till intressebolag	270	-	315	-	154	469
	-569	-	648	-	6 432	7 080
<i>Övrigt totalresultat hänförligt till</i>						
Moderbolagets aktieägare	-579	-	638	-	6 321	6 959
Innehav utan bestämmande inflytande	10	-	10	-	111	121
PERIODENS TOTALRESULTAT	-569	-	648	-	6 432	7 080
Resultat per aktie, kr	-8 425	15 757	3 304	32 196	62 777	33 885
Antal aktier periodens slut	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000

KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndet uppgick per 30 juni 2022 till 69 direktägda fastigheter med ett marknadsvärde om 7 352 mkr. Investeringar i befintliga fastigheter under perioden uppgick till 143 mkr (160).

Under perioden har Vårdkasen 7 i Jönköping förvärvats, en bostadsfastighet om 618 kvm. Fastigheten Näringen 1 i Linköping, bestående av mark, har förvärvats inom Kamelia. Inga fastigheter har avyttrats.

Andelar i intresseföretag

Andelar i intresseföretag uppgick till 26 897 mkr (22 333).

	Andel av aktiekapital	Belopp i mkr	
		2022-06-30	2021-06-30
Castellum	17,1	15 386	13 138
Corem	34,0	10 897	8 335
Footway	25,1	208	562
Devyser	24,4	146	187
INIVI AB	21,0	5	
Link Property	23,2	46	
RhoVac	20,4	3	95
Joint ventures	-	2	11
Läst Holding	50,0	5	5
O O F Group	34,8	199	
		26 897	22 333

Castellum

Under kvartalet har M2 nettoköpt 425 000 st aktier i Castellum. För halvårsperioden uppgår nettoköp till 576 009 st aktier. Vid periodens utgång uppgår M2s ägarandel i Castellum till 17,1% av totalt antal kapital och röster.

Corem

Under kvartalet har M2 nettoköpt 21 297 st stamaktier A och 1 537 223 st stamaktier B i Corem. Vid periodens utgång uppgår M2s ägarandel i Corem till 34,1 % av kapitalet och 36,9% av röster.

Corem genomförde under 2021 förvärv av Klöver AB, vilket senare namnändrats till Corem Kelly AB. Tvångsinlösen av återstående aktier är nu avslutad och skiljedom meddelades den 7 juni 2022. Skiljedomen har vunnit laga kraft.

Nedskrivningstest

Under kvartalet har nedskrivningstest utförts avseende intresseföretagen. Detta visade bekräftade värden för M2's intresseföretag, med undantag för Footway och RhoVac, vilka skrivits ner.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andra långfristiga värdepapper uppgick till 4 364 mkr (5 129). De största innehaven består av Sagax (1 909 mkr), BEWI (476 mkr), MEDS (233 mkr), KlaraBo (209 mkr), CNI Invest (175 mkr), Modelio Equity (167 mkr), Logistea (162 mkr), Instabox (161 mkr), Venum Fastigheter (120 mkr) och Northmill (127 mkr).

Räntebärande lång- och kortfristiga skulder

Räntebärande skulder uppgick till 17 846 mkr (14 913).

Räntebärande skulder	Lång- fristiga	Kort- fristiga	Totalt
Fastighetslån	2 160	16	2 176
Obligationslån	4 221	794	5 015
Depåkrediter	-	5 054	5 054
säkerhet	2 819	759	3 578
Lån inom entreprenad och projektutveckling	682	705	1 387
Övriga räntebärande skulder	619	17	636
Summa	10 501	7 345	17 846

Obligationslån

I januari emitterades ytterligare 250 mkr, inom ramen för det befintliga obligationslånet med slutligt förfall den 15 januari 2025, ett rambelopp om 2 000 mkr och en rörlig ränta om Stibor 3m + 390 räntepunkter.

På förfallodagen den 25 januari 2022 återbetalades det icke säkerställda obligationslånet (ISIN SE0012038420) om totalt 1 000 mkr (varav 644 mkr återköpta).

I februari 2022 emitterades icke-säkerställda obligationer om totalt 200 mkr, inom ett rambelopp om 2 000 mkr och en rörlig ränta om Stibor 3m + 415 räntepunkter med slutligt förfall den 4 februari 2026.

Per 30 juni 2022 uppgår icke-säkerställda obligationslån till netto 5 015 mkr (Totalt utställt är 5 900 mkr varav 885 mkr är återköpta). Obligationslånen är noterade på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista.

Obligationslånets samtliga villkor är uppfyllda per 30 juni 2022. För ytterligare information om obligationslånens villkor se: <https://m2assetmanagement.se/investorrelations/prospekt.html>

Depåkrediter

Viss del av finansieringen består av depåkrediter hos ett fåtal större kreditinstitut. Skulden räknas som kortfristig.

Lån med värdepapper som säkerhet

Lån med värdepapper som säkerhet avser främst ett långfristigt lån där Castellumaktier är pant för krediten.

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.

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 företags årsredovisning för 2021.



KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2022 30 jun	2021 30 jun	2021 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	428	229	428
Övriga immateriella anläggningstillgångar	35	9	36
Förvaltningsfastigheter	7 352	6 951	7 190
Nyttjanderättstillgångar, tomträtter och arrenden	327	-	327
Nyttjanderättstillgångar	38	34	
Andelar i intresseföretag	26 897	22 333	25 002
Andra långfristiga värdepappersinnehav	4 364	5 129	6 960
Derivat	1 178	-	
Andra långfristiga tillgångar	1 427	1 321	1 322
Summa anläggningstillgångar	42 046	36 006	41 395
Omsättningstillgångar			
Upparbetat ej fakturerat	532	217	355
Egenutvecklade bostadsrätter under produktion	1 203	421	879
Kundfordringar	642	440	456
Skattefordran	-	81	96
Övriga kortfristiga fordringar	1 252	1 235	988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	516	227	339
Kortfristiga placeringar	1 345	1 315	1 668
Likvida medel	628	1 569	1 357
Summa omsättningstillgångar	6 118	5 505	6 139
SUMMA TILLGÅNGAR	48 165	41 511	47 535



KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2022 30 jun	2021 30 jun	2021 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	-	-	-
Aktiekapital	10	10	10
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	26 135	22 546	25 575
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	26 145	22 556	25 585
Innehav utan bestämmande inflytande	540	558	613
Summa eget kapital	26 686	23 115	26 198
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	1 449	1 591	1 770
Övriga avsättningar	73	67	72
Räntebärande långfristiga skulder	10 501	9 753	9 582
Derivat	3	45	29
Leasingskuld, tomträtter och arrenden	327	-	-
Övriga långfristiga skulder	10	5	10
Summa långfristiga skulder	12 363	11 462	11 790
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	7 345	5 160	7 708
Leverantörsskulder	536	319	518
Skatteskulder	39	185	315
Övriga kortfristiga skulder	934	1 050	705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	262	220	302
Summa kortfristiga skulder	9 116	6 934	9 547
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	48 165	41 511	47 535

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Eget kapital hänförligt till moder- företagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2021	10	19 445	19 455	526	19 981
Nyemission Wästbygg	-	-	-	-	-
Återköp egna aktier Wästbygg	-	50	50	33	83
Transaktionskostnader nyemission Wästbygg	-	-37	-37	-24	-61
Utdelning	-	-50	-50	-43	-93
Övrig justering	-	-	-	9	9
Årets resultat	-	6 166	6 166	111	6 278
Utgående eget kapital 31 december 2021	10	25 575	25 585	613	26 198
Ingående eget kapital 1 januari 2022	10	25 575	25 585	613	26 198
Erhållet aktieägartillskott	-	-	-	-	-
Utdelning	-	-85	-85	-53	-138
Övrig justering	-	20	20	-20	-
Årets resultat	-	321	321	10	330
Utgående eget kapital 30 jun 2022	10	25 830	25 840	550	26 390

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	2022 3 mån apr-jun	2021 3 mån apr-jun	2022 6 mån jan-jun	2021 6 mån jan-jun	2021 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån jul-jun
Löpande verksamheten						
Rörelseresultat	60	131	89	227	375	237
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet						
Av- och nedskrivningar	8	5	15	11	24	28
Förändring av avsättningar	4	-12	-	4	9	5
	72	124	104	242	409	270
Erhållen ränta	85	11	15	14	29	30
Betald ränta	-127	-128	-252	-207	-464	-508
Betald inkomstskatt	-183	-23	-180	-11	18	-151
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-152	-16	-312	37	-8	-358
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital						
Förändring av rörelsefordringar	-593	115	-873	-290	-746	-1 328
Förändring av rörelseskulder	-48	109	4	105	157	56
Förändring av kortfristiga placeringar	395	-591	-78	-728	-1 193	-543
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-398	-383	-1 259	-876	-1 790	-2 173
Investeringsverksamheten						
Förvärv av immateriella tillgångar	-2	-1	-3	-1	-4	-6
Förvärv av fastigheter	-	-476	-	-648	-648	-
Investeringar i fastigheter	-68	-85	-143	-162	-242	-223
Försäljning av fastigheter	-	134	-	134	134	-
Förvärv av maskiner och inventarier	-2	-6	-10	-7	-23	-26
Förvärv av dotterföretag	0	-0	0	-0	-129	-129
Erhållen utdelning	147	106	289	375	656	570
Förvärv av intresseföretag	-179	-691	-714	-4 040	-4 694	-1 368
Försäljning av intresseföretag	32	-	119	-	257	376
Förvärv av finansiella tillgångar	-378	-744	-526	-869	-2 550	-2 207
Försäljning av finansiella tillgångar	1 136	1 248	1 141	1 455	1 799	1 485
Förändring av långfristiga fordringar	-1	-0	-105	-8	-9	-105
Kassaflöde från investeringsverksamheten	685	-514	48	-3 771	-5 452	-1 632
Finansieringsverksamheten						
Återköp egna aktier	-24	-	-24	-	-	-24
Utbetald utdelning	-53	-43	-53	-43	-43	-53
Förändring räntebärande skulder	-698	1 092	556	4 169	6 545	2 932
Förändring av övriga långfristiga skulder	0	0	-	2	7	5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-774	1 049	479	4 129	6 510	2 860
Periodens kassaflöde	-488	152	-732	-519	-732	-946
Likvida medel vid periodens början	1 114	1 420	1 357	2 087	2 087	1 569
Kursdifferens i likvida medel	2	-4	3	1	2	5
Likvida medel vid periodens slut	628	1 569	628	1 569	1 357	628

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	2022	2021	2022	2021	2021	Rullande
	3 mån	3 mån	6 mån	6 mån	12 mån	12 mån
Belopp i mkr	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec	jul-jun
Central administration	-8	-4	-14	-12	-24	-26
Rörelseresultat	-8	-4	-14	-12	-24	-26
Resultat från andelar i koncernföretag	-	146	-	146	1	-145
Resultat från andelar i intresseföretag	-9	84	-	85	113	27
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	1 086	-	1 086	-	-	1 086
som är anläggningstillgångar	-	-	-	-	40	40
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-208	304	-	566	577	11
Räntekostnader och liknande resultatposter	143	-102	-	-173	-770	-597
Resultat efter finansiella poster	1 004	428	1 072	612	-63	397
Bokslutsdispositioner	0	-	0	-	371	371
Resultat före skatt	1 004	428	1 072	612	307	768
Skatt på årets resultat	-	-	-	-	-82	-82
PERIODENS RESULTAT	1 004	428	1 072	612	225	685

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2022 30 jun	2021 30 jun	2021 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	9	3
Pågående fastighetsarbeten	10	10	10
Summa materiella anläggningstillgångar	14	19	13
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	809	661	789
Fordringar hos koncernföretag	1 079	1 021	1 107
Andelar i intresseföretag	13 406	11 868	12 403
Andra långfristiga värdepappersinnehav	2 765	1 023	1 832
Andra långfristiga fordringar	1 103	1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	19 161	15 572	17 131
Summa anläggningstillgångar	19 175	15 591	17 144
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	10	8	-
Skattefordran	-	8	-
Övriga fordringar	241	222	232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	404	161	253
Summa kortfristiga fordringar	655	398	484
Övriga kortfristiga placeringar	1 779	1 044	1 971
Summa kortfristiga placeringar	1 779	1 044	1 971
Kassa och bank	47	163	56
Summa omsättningstillgångar	2 481	1 605	2 511
SUMMA TILLGÅNGAR	21 656	17 196	19 655

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2022 30 jun	2021 30 jun	2021 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	1 711	1 571	1 571
Periodens resultat	1 072	612	225
Summa fritt eget kapital	2 783	2 183	1 796
Summa eget kapital	2 835	2 235	1 848
O beskattade reserver	152	25	152
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	15	14	15
Summa avsättningar	15	14	15
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4 237	3 582	4 170
Skulder till koncernföretag	644	544	644
Skulder till intresseföretag	2	2	2
Övriga långfristiga skulder	5 015	3 742	4 533
Summa långfristiga skulder	9 898	7 871	9 350
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4 229	3 592	3 811
Leverantörsskulder	0	0	2
Skulder till koncernföretag	3 881	3 275	3 458
Skatteskulder	48	-	63
Övriga kortfristiga skulder	567	145	926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	39	32
Summa kortfristiga skulder	8 755	7 051	8 290
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 656	17 196	19 655

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskrivning s-fond	Reservfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2021	10	41	2	1 621	1 673
Utdelning	-	-	-	-50	-50
Årets resultat	-	-	-	225	225
Utgående eget kapital 31 december 2021	10	41	2	1 796	1 848
Ingående eget kapital 1 januari 2022	10	41	2	1 796	1 848
Utdelning	-	-	-	-85	-85
Årets resultat	-	-	-	1 072	1 072
Utgående eget kapital 30 jun 2022	10	41	2	2 783	2 835

INVERKAN AV RÅDANDE MARKNADS- OCH OMVÄRLDSSITUATION

Den 24 februari 2022 invaderade Ryssland Ukraina, vilket skapat ett osäkert geopolitiskt läge vars långsiktiga effekter är svåra att bedöma.

Till följd av den osäkerhet som råder, i kombination med stigande inflation, präglas finansmarknaden för närvarande av stigande räntor. Fastighetsbranschen är kapitalintensiv bransch vilket gör att ränteläget framåt kommer att vara märkbart inom branschen. Kapitalmarknaden har under kvartalet varit volatil och också präglats av en nedgång i marknadsvärderingen avseende fastighetsrelaterade värdepapper. M2's verksamhet påverkas av det rådande marknadsläget främst i form av sänkta marknadsvärderingar avseende innehav, samt av finansieringskostnader.

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 1: REDOVISNINGSPRINCIPER

Delårsrapporten för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen. Från räkenskapsåret 2015 tillämpas IFRS. De redovisningsprinciper som tillämpas i delårsrapporten beskrivs i not 1 i årsredovisningen för 2021. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Nyttjanderättstillgångar

Från den 31/12 2021 räknar bolaget in tomträtter i den redovisade nyttjanderättstillgången enligt IFRS16. Detta medför tillägg av nyttjanderätt på tillgångssidan och leasingskuld på skuldsidan i balansräkningen. Avgälden i resultaträkningen flyttas från fastighetskostnader till finansnettot. Antagen avgäldsrenta är i enlighet med Stockholms Stads nuvarande 3,25 procent. Definitionen av räntetäckningsgrad lämnas opåverkad då denna ingår i många bankavtal.

Standarder, ändringar och tolkningar rörande befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft och inte tillämpas i förtid av koncernen

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

NOT 2: TVISTER

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

NOT 3: NÄRSTÅENDE

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

M2 Asset Management AB:s (publ) enda ägare är Rutger Arnhult som sedan januari 2022 är vd i Castellum AB, där M2 även har ett betydande innehav. Vidare var Rutger Arnhult fram till 25 mars 2021 styrelseledamot i Corem, som M2 har betydande aktieinnehav i. Corem ingår fortsatt i gruppen av närstående företag men är inte koncernföretag sammanhängande med M2.

Koncernen har under året tillhandahållit entreprenadtjänster till Corem och har under året förhyrt lokaler från Corem.

INIVI AB ingår i gruppen av närstående företag, då M2s styrelseledamot Johan Sjö är delägare i bolaget.

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.

	2022 3 mån apr-jun	2021 3 mån apr-jun	2022 6 mån jan-jun	2021 6 mån jan-jun	2021 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån jul-jun
Koncernen						
Intäkter						
Direktägda fastigheter	92	87	193	179	377	392
Entreprenad och projektutveckling	1 304	1 051	2 351	1 951	3 949	4 349
Summa	1 396	1 138	2 544	2 130	4 326	4 741
Rörelseresultat						
Direktägda fastigheter	38	39	78	61	142	160
Entreprenad och projektutveckling	21	92	10	166	233	77
Summa	60	131	89	227	375	237

Koncernens övriga verksamheter följs inte upp på denna nivå.

Ingen kund inom fastighetsverksamheten, segmentet Direktägda fastigheter, svarar för mer än 10 procent av omsättningen. (innevarande eller föregående år)

Belopp i mkr	2022 30 jun	2021 30 jun	2021 31 dec
Tillgångar			
Direktägda fastigheter	7 352	6 951	7 190
Entreprenad och projektutveckling	4 457	3 208	4 102
Strategiska fastighetsinvesteringar	25 559	25 241	28 429
Övrigt/ofördelat	10 797	6 111	7 814
Summa	48 165	41 511	47 535

NOT 5: KONCERNENS NYCKELTAL

	2022	2021	2021	2020	2019
	6 mån	6 mån	12 mån	12 mån	12 mån
UTVALDA NYCKELTAL	jan-jun	jan-jun	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Hysesintäkter (mkr)	193	179	377	334	180
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag (mkr)	2 351	1 951	3 949	3 582	3 838
Rörelseresultat (mkr)	89	227	375	333	212
Resultat efter finansiella poster (mkr)	507	526	76	154	541
Resultat före skatt (mkr)	12	3 390	6 736	2 036	4 913
Periodens resultat (mkr)	330	3 220	6 278	1 764	4 759
Eget kapital (mkr)	26 686	23 115	26 198	19 981	-
Justerat eget kapital (mkr)	26 902	23 539	26 415	20 459	20 237
Balansomslutning (mkr)	48 165	41 511	47 535	34 141	30 073
Räntetäckningsgrad (ggr)*	2,7	3,7	2,8	2,9	3,5
Belåningsgrad (%)	negativ	negativ	negativ	negativ	negativ
Belåningsgrad fastigheter (%)	35,0	39,9	34,6	31,7	34,6
Soliditet (%)	55,4	55,7	55,1	58,5	57,8
Justerad soliditet (%)	56,6	57,0	56,4	60,0	61,6
Avkastning på eget kapital (%)	1,9	15,7	31,1	15,0	152,2
Avkastning på totalt kapital (%)	0,7	9,6	16,5	7,4	23,1

* Justerat för effekten av redovisning av pågående BRF-projekt uppgår räntetäckningsgraden till 3,1.

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 koncernens 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 koncernens känslighet för ränteförändringar.

Driftöverskott (mkr)

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

Belåningsgrad (%)

Räntebärande skulder efter avdrag för 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 den finansiella stabiliteten.

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 totalt 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 26 augusti 2022

M2 Asset Management AB (publ)

Rutger Arnhult
Ordförande

Mia Arnhult
Verkställande direktör

Patrik Tillman
Styrelseledamot

Johan Sjö
Styrelseledamot

KONTAKTPERSONER:

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

Anders Johansson, t.f. Ekonomichef, e-post: anders.johansson@m2gruppen.se

Denna information är sådan som M2 Asset Management AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 26 augusti 2022 kl. 08:00.

M2 | asset management

Adress: Bredgränd 4, 111 30 Stockholm

Organisationsnummer: 556559-3349

Tel: 010-706 00 00

www.m2assetmanagement.se