M2 | asset management

Delårsrapport

1 januari – 31 mars 2021

DELÅRSRAPPORT FÖR M2 ASSET MANAGEMENT AB (PUBL)

JANUARI - MARS 2021

- Hyresintäkterna ökade med 14 % till 92 mkr (81).
- Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag uppgick till 900 mkr (922).
- Driftöverskottet från direktägda fastigheter uppgick till 45 mkr (45) och rörelseresultatet från entreprenad och projektutveckling ökade med 270 % till 74 mkr (20).
- Rörelseresultatet ökade med 88 % till 96 mkr (51).
- Resultatandelar i intresseföretag uppgick till 1 216 mkr (-526).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 4 mkr (285).
- Värdeförändringar på finansiella tillgångar påverkade resultatet med totalt 389 mkr (-3 171), varav 348 mkr avser Sagax, 12 mkr avser Confidence International, 9 mkr avser Bactiguard och 20 mkr avser övriga investeringar.
- Resultat före skatt uppgick till 1 685 mkr (-3 507).
- Periodens resultat uppgick till 1 644 mkr (-3 553).

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.

- Fullföljandet av budpliktsbudet som M2 lämnade till Corems aktieägare den 15 december 2020 var bland annat villkorat av att M2 erhåller erforderliga myndighets- och regulatoriska tillstånd, godkännanden, beslut eller liknande, inklusive från Konkurrensverket, på acceptabla villkor. Med anledning av detta anmälde M2 den 21 december till Konkurrensverket att M2 kan komma att förvärva ensam kontroll över Corem. Konkurrensverket meddelade den 15 januari 2021 sitt beslut att lämna förvärvet utan åtgärd.

- Den 26 januari 2021 godkändes och registrerades erbjudandehandlingen avseende erbjudandet till Corems aktieägare av Finansinspektionen. Erbjudandehandlingen och anmälningssedel finns tillgängliga på M2:s webbplats (http://www.m2assetmanagement.se) och Swedbanks webbplats (http://www.swedbank.se/prospekt). Erbjudandehandlingen finns även tillgänglig på Finansinspektionens webbplats (http://www.fi.se). Acceptperioden för Erbjudandet inleddes den 27 januari 2021 och avslutades den 24 februari 2021.

- Den 18 december 2020 förvärvade 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. Fastigheten tillträddes den 1 februari 2021.

- Den 2 mars meddelades att det slutliga utfallet av erbjudandet till Corems aktieägare visar att aktieägare till 785 119 stamaktier av serie A, 1 557 123 stamaktier av serie B samt 692 183 preferensaktier i Corem har accepterat erbjudandet. M2:s aktieinnehav i Corem ökar därmed till cirka 47,2 procent av det totala kapitalet i Corem och cirka 49,1 procent av det totala antalet röster i Corem. M2:s ägarandel uppgår till cirka 53,8 procent av antalet utestående röster i Corem.

- Under perioden har M2 valt att gå in som en av de större investerarna i nätapoteket MEDS.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Den 9 april förvärvade M2 en fastighet i Köpenhamn med 99 ägarlägenheter 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 19 och 21 april emitterades ytterligare 200 mkr respektive 150 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.

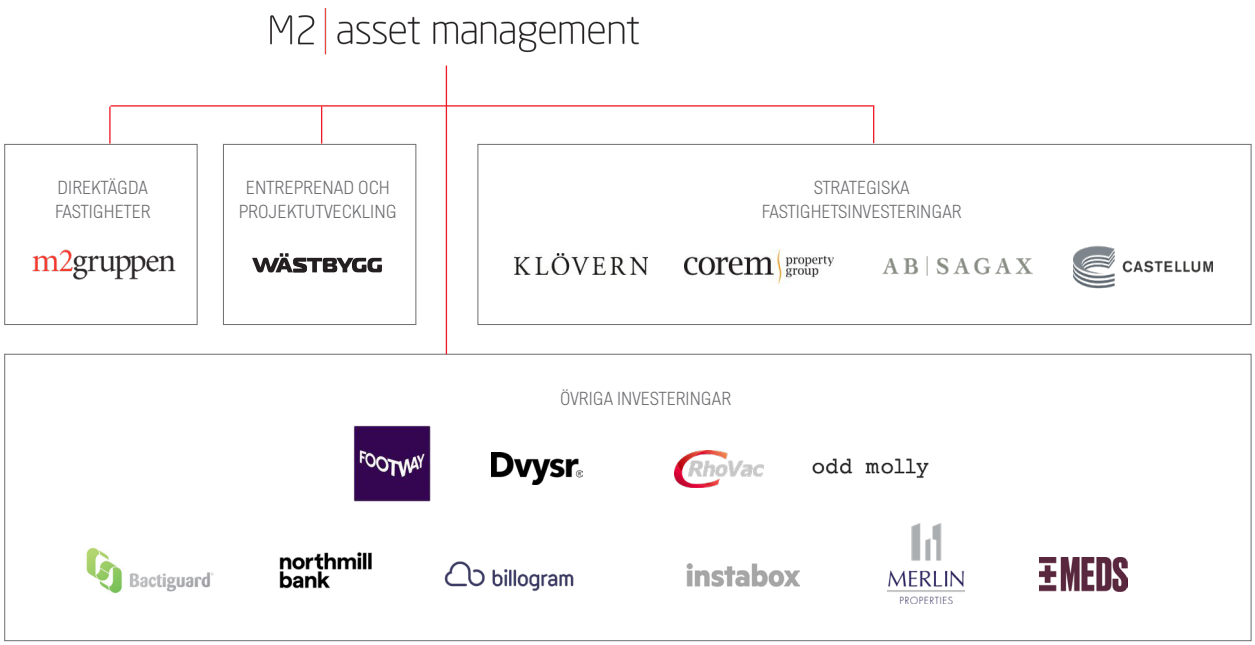
- Den 11 maj ansökte M2 om upptagande av det tillkommande obligationslånet till handel på Nasdaq Stockholms Corporate Bond List och första handelsdag var den 14 maj.

UTVALDA NYCKELTAL

	2021 3 mån jan-mar	2020 3 mån jan-mar	2020 12 mån jan-dec	2019 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec
Hyresintäkter (mkr)	92	81	334	180	226	216
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag (mkr)	900	922	3 582	3 838	3 652	2 838
Rörelseresultat (mkr)	96	51	333	212	282	177
Resultat efter finansiella poster (mkr)	70	-95	154	541	899	408
Periodens resultat (mkr)	1 644	-3 553	1 764	4 759	1 983	1 251
Justerat eget kapital (mkr)	21 863	15 388	20 459	20 237	7 792	5 696
Räntetäckningsgrad (ggr)	4,3	2,6	2,9	3,5	5,6	4,6
Belåningsgrad fastigheter (%)	34,7	32,0	31,7	34,6	38,6	43,2
Justerad soliditet (%)	56,7	55,2	60,0	61,6	53,8	50,1
Avkastning på eget kapital (%)	8,2	-52,0	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 noterade sedan 13 oktober 2020, är verksamt inom entreprenad och projektutveckling. Wästbygg 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 Klövern AB (publ) ("Klövern"), Corem Property Group AB (publ) ("Corem"), AB Sagax (publ) ("Sagax") och Castellum AB (publ) ("Castellum").

Klövern är ett av Sveriges största noterade fastighetsbolag. Bolaget har en stark närvaro i Stockholm och andra växande regioner i Sverige samt Köpenhamn och New York. Beståndet består framförallt av kontor.

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

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

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

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 – 31 MARS 2021

Nordic Nest, Kalmar

M2 GRUPPEN

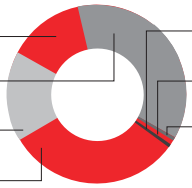
M2 har ett direkt ägande i fastigheter under varumärket M2 Gruppen.

Per 31 mars består M2s fastighetsbestånd av 75 fastigheter, huvudsakligen bostäder och handels- och kontorsfastigheter, med ett marknadsvärde på 6 708 mkr. M2 Gruppen verkar framförallt i Stockholm, Gävle, Jönköping och Växjö

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 92 mkr (81) och periodens driftöverskott uppgick till 45 mkr (45).
- 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.

MARKNADSVÄRDE I % PER ORT

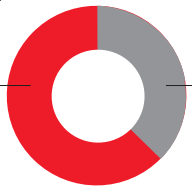
Total fastighetsvärde **6 708** mkr



Gävle 14 %
Stockholm 35 %
Växjö 17 %
Jönköping 29 %
Kalmar 1 %
Göteborg 3 %
Halmstad 1 %

KVADRATMETER PER TYP AV YTA

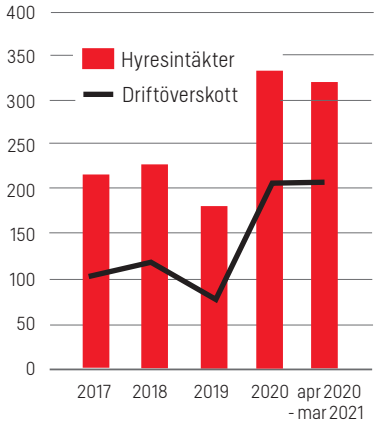
Total yta **323 628** kvm



Kommersiellt
198 658 kvm (61 %)

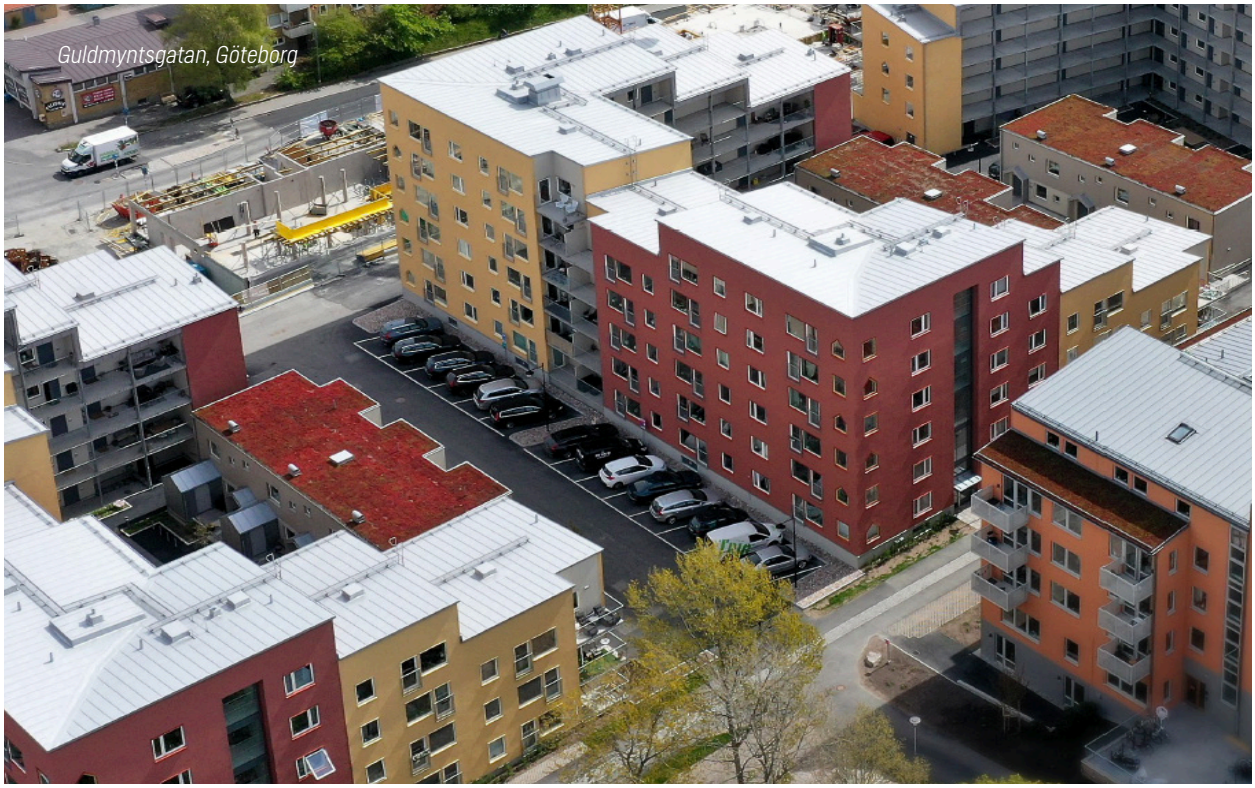
Bostäder
124 969 kvm (39 %)

HYRESINTÄKTER OCH DRIFTÖVERSKOTT



ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING

1 JANUARI – 31 MARS 2021

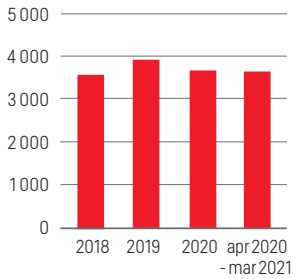


WÄSTBYGG

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 3 % till 900 mkr (926).
- Rörelseresultatet ökade med 204 % till 76 mkr (25).
- Resultatet efter skatt uppgick till 73 mkr (25).
- Orderingången för perioden uppgick till 767 mkr (633).
- Soliditeten uppgick till 53 % (31).
- Orderstocken uppgick till 3 102 mkr (3 580).
- M2s ägarandel av kapital 60,1 %.
- M2s ägarandel av röster 59,3 %.
- Börsvärde 3 347 (2021-03-31)

INTÄKTER (mkr)



WÄSTBYGG

STRATEGISKA FASTIGHETSINVESTERINGAR

1 JANUARI – 31 MARS 2021

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

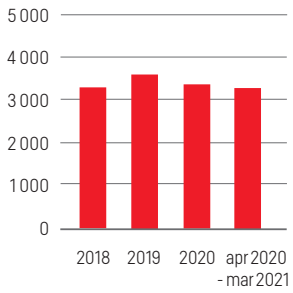
Våra strategiska fastighetsinvesteringar, Klövern, Corem, Sagax och Castellum ger oss under perioden utdelning om 265 mkr (128), varav 259 mkr (122) utgör utdelning på stamaktier och 6 mkr (6) på preferensaktier.

KLÖVERN

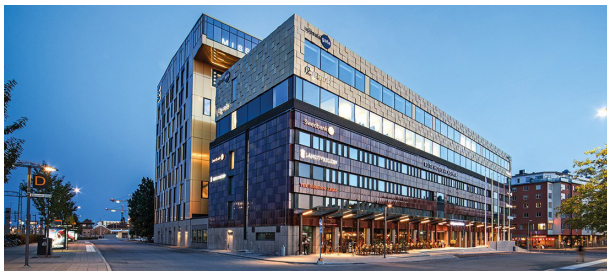
Klövern är ett av Sveriges största noterade fastighetsbolag. Bolaget har ett fastighetsbestånd om 341 fastigheter med ett marknadsvärde på 58 289 mkr per 31 mars 2021 och en stark närvaro i Stockholm och andra växande regioner i Sverige samt Köpenhamn och New York. Beståndet består framförallt av kontor, men även av lokaler för företag och organisationer verksamma inom vård, utbildning och detaljhandel; såväl som inom lager och logistik.

- Hyresintäkterna minskade med 4 % till 807 mkr (837).
- Driftöverskottet minskade med 6 % till 524 mkr (558).
- Förvaltningsresultatet minskade med 5 % till 309 mkr (324).
- Resultatet efter skatt ökade med 19 % till 785 mkr (658).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 58 289 mkr.
- M2s ägarandel av kapital 16,8 %.
- M2s ägarandel av röster 17,4 %.
- Börsvärde 22 315 mkr (2021-03-31).

HYRESINTÄKTER (mkr)



KLÖVERN

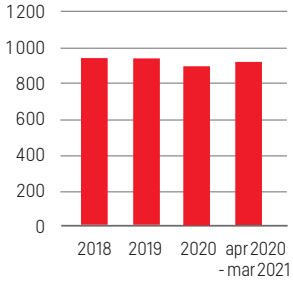


COREM

Corem äger, förvaltar och utvecklar lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter i mellersta/södra Sverige och i Danmark. Fastighetsbeståndet består av 169 fastigheter med ett marknadsvärde på 14 811 mkr per 31 mars 2021.

- Hyresintäkterna ökade med 16 % till 258 mkr (223).
- Driftöverskottet ökade med 11 % till 184 mkr (166).
- Förvaltningsresultatet ökade med 34 % 157 mkr (117).
- Resultatet efter skatt uppgick till 409 mkr (-1 402).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 14 811 mkr.
- M2s ägarandel av kapital 51,9 %.
- M2s ägarandel av röster 54 %.
- Börsvärde 8 152 mkr (2021-03-31).

HYRESINTÄKTER (mkr)



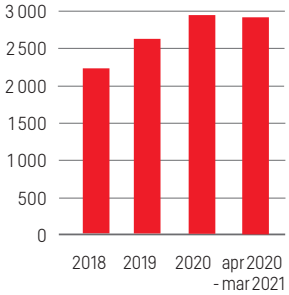
corem property group

SAGAX

Sagax är ett fastighetsbolag som fokuserar på kommersiella fastigheter, inom framförallt segmentet lager och lätt industri. Per 31 mars 2021 hade Sagax ett fastighetsbestånd på 681 fastigheter runtom i Europa med ett marknadsvärde på 40 410 mkr.

- Hyresintäkterna ökade med 4 % till 731 mkr (703).
- Driftöverskottet ökade med 7 % till 602 mkr (565).
- Förvaltningsresultatet ökade med 13 % till 637 mkr (565).
- Resultatet efter skatt uppgick till 2 157 mkr (749).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 40 410 mkr.
- M2s ägarandel av kapital 6,1 %.
- M2s ägarandel av röster 11,4 %.
- Börsvärde 64 913 mkr (2021-03-31).

HYRESINTÄKTER (mkr)



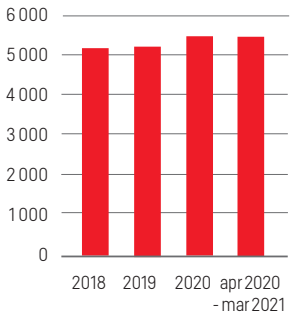
AB | SAGAX

CASTELLUM

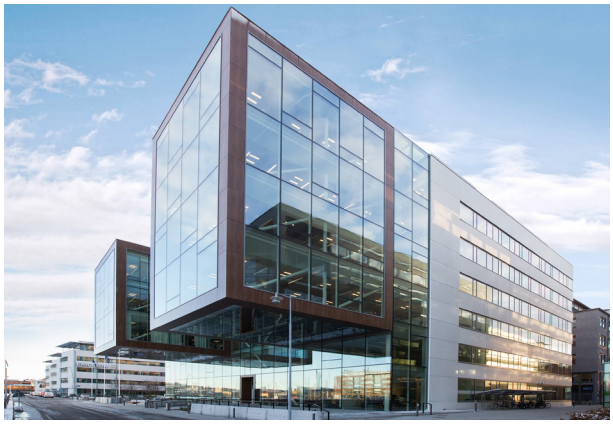
Castellum är ett av de största börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige med ett fastighetsbestånd som i huvudsak utgörs av lokaler för kontor och lager/logistik. Per 31 mars 2021 har Castellum ett bestånd på 552 fastigheter i Sverige samt Köpenhamn och Helsingfors med ett marknadsvärde på 95 816 mkr.

- Hyresintäkterna ökade med 2 % till 1 373 mkr (1 345).
- Driftöverskottet minskade med 2 % till 1 019 mkr (1 038).
- Förvaltningsresultatet minskade med 2 % till 779 mkr (794).
- Resultatet efter skatt uppgick till 3 840 mkr (482).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 95 816 mkr.
- M2s ägarandel av kapital och röster 21,2 %.
- Börsvärde 53 401 mkr (2021-03-31).

HYRESINTÄKTER (mkr)



CASTELLUM



ÖVRIGA INVESTERINGAR

1 JANUARI – 31 MARS 2021

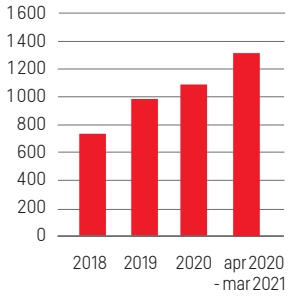
M2 har en portfölj av noterade och onoterade värdepapper, huvudsakligen svenska bolag, utöver våra strategiska fastighetsinvesteringar. I vissa fall är vi engagerade i styrelsen i dessa bolag eller på annat sätt aktiva ägare, bland annat i Footway, Devyser, RhoVac och Odd Molly. Under perioden har M2 även valt att gå in som en av de större investerarna i nätapoteket MEDS.

Under året uppgår realiserade och orealiserade värdeförändringar på kortfristiga placeringar till 41 mkr (-83).

FOOTWAY

- Nettoomsättningen ökade med 105 % till 341 mkr (166).
- Bruttomarginalen uppgick till 39 % (33).
- Rörelseresultatet uppgick till -25 mkr (-8).
- Resultatet efter skatt uppgick till -25 mkr (-9).
- M2s ägarandel av kapital 25,5 %.
- M2s ägarandel av röster 22,4 %.
- Marknadsvärde M2s innehav 574 mkr (2021-03-31).
- Börsvärde 2 249 mkr (2021-03-31).

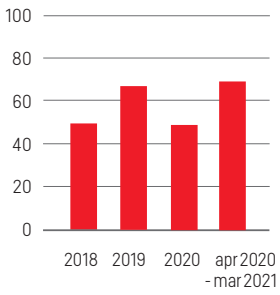
NETTOOMSÄTTNING (mkr)



DEVYSER

- Nettoomsättningen uppgick till 23 mkr (19).
- Bruttomarginalen uppgick till 80 % (76).
- Rörelseresultatet uppgick till 1 mkr (3).
- Resultatet efter skatt uppgick till 0 mkr (2).
- M2s ägarandel av kapital och röster 30,6 %.

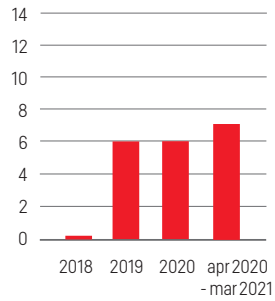
NETTOOMSÄTTNING (mkr)



RHOVAC

- Nettoomsättningen uppgick till 3 mkr (2).
- Rörelseresultatet uppgick till -11 mkr (-7).
- Resultatet efter skatt uppgick till -9 mkr (-6).
- M2s ägarandel av kapital och röster 20,4 %.
- Marknadsvärde M2s innehav 78 mkr.
- Börsvärde 381 mkr (2021-03-31).

NETTOOMSÄTTNING (mkr)



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

BACTIGUARD

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

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.

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.

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.

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.

KOMMENTARER OM DELÅRSPERIODEN I KORTHET

KOMMENTARER OM DELÅRSPERIODEN I KORTHET
Resultatposterna nedan avser perioden januari till och med mars 2021 och jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen per 31 mars 2021 respektive 31 mars 2020.

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING
Resultat
Direktägda fastigheter
Fastighetsrörelsen har levererat enligt förväntan. Driftöverskottet uppgick till 45 mkr (45).

Rörelseresultatet minskade med 27 procent till 22 mkr (30).

Entreprenad och projektutveckling
Entreprenad och projektutvecklingsverksamheten har fått en mycket bra start på 2021. Intäkterna ligger relativt lika med föregående år, men resultatet är väsentligt starkare. Rörelseresultatet uppgick till 74 mkr (20). Skillnaden förklaras av att fler större logistikprojekt är i produktion, generellt bättre lönsamhet i pågående projekt samt att ett egenutvecklat bostadsrättsprojekt resultatavräknades i sin helhet under första kvartalet i år efter en produktionstid på två år.

Resultatet efter skatt uppgick till 73 mkr (19).

Intäkter
Direktägda fastigheter
Koncernens hyresintäkter ökade med 14 procent till 92 mkr (81) 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 83 mkr (81). Under perioden uppgår befarade och konstaterade kundförluster till 2,7 mkr (0,2), vilket motsvarar 2,9 procent (0,2).

Uthyrningsgraden per 31 mars uppgår till 82 procent (82). Exklusive våra tre projektfastigheter uppgår uthyrningsgraden till 93 procent (95).

Entreprenad och projektutveckling
Intäkterna från entreprenad-/tjänsteuppdrag uppgick till 900 mkr (922), vilket är en minskning med 2,4 procent. Den totala orderingången under perioden uppgick till 767 mkr (633)

Finansnetto
Finansnettot uppgick till -26 mkr (-146).

Under perioden erhöll M2 utdelningar om 9 mkr (127) och bestod framförallt av utdelningar från Sagax om 5 mkr och Swedbank om 3 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 21 mkr (20).

Realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper uppgick till 37 mkr (-203), varav orealiserade värdeförändringar avser Merlin Properties om 18 mkr och Guard Therapeutics om 3 mkr.

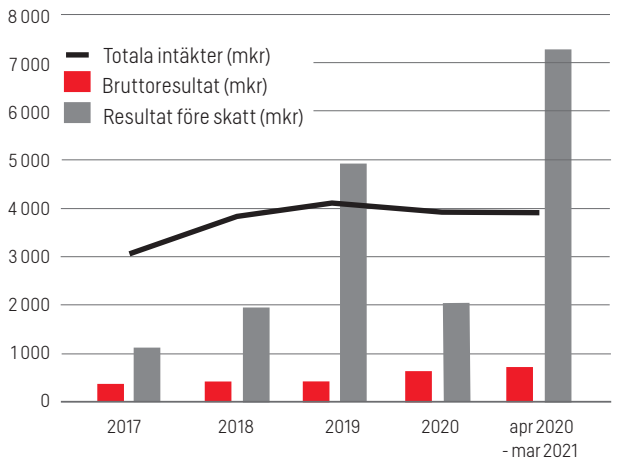
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader uppgick till -93 mkr (-90) och består framförallt av ränta på obligationslån om -46 mkr, depåkrediter och lån med värdepapper som säkerhet om -21 mkr, fastighetslån om -10 mkr och ränteswappar om -5 mkr samt valutakursdifferens och bankavgifter och courtage om -7 mkr.

Resultatandelar i intresseföretag
Resultatandelar i intresseföretag uppgick till 1 216 mkr (-526). M2s andel av Klöverns, Corems och Castellums resultat uppgick till 163 mkr (110), 215 mkr (-641), respektive 840 mkr (-). Utdelningarna ingående i resultatandelarna från intressebolagen uppgick under perioden till 6 mkr (6), varav 3 mkr (3) från Klövern och 3 mkr (3) från Corem.

Värdeförändringar
Fastigheter
Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 4 mkr (285). I jämförbart bestånd uppgick värdeförändringarna till 4 mkr.

Finansiella tillgångar
Värdeförändringar på finansiella tillgångar uppgick till 389 mkr (-3 171), varav 348 mkr avser Sagax, 12 mkr avser Confidence International, 9 mkr avser Bactiguard och 20 mkr avser övriga investeringar.

ÖVERSIKT TOTALA INTÄKTER, BRUTTORESULTAT OCH RESULTAT FÖRE SKATT



KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndet uppgick per 31 mars 2021 till 75 direktägda fastigheter med ett marknadsvärde om 6 708 mkr. Under perioden har fastigheter till ett värde av 181 mkr förvärvats och investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 77 mkr.

Andelar i intresseföretag

Andelar i intresseföretag uppgick 21 493 mkr (5 990) och består av Klövern (17,8 %), Corem (53,9 %), Castellum (21,2 %), Devyser (30,6 %), Footway (25,5 %), RhoVac (20,4 %) och Läst Holding (50,0 %).

	2021-03-31	2020-03-31
Klövern	3 397	2 784
Corem	4 478	3 195
Castellum	12 752	-
Joint ventures	11	11
Devyser	189	-
Footway	564	-
RhoVac	97	-
Läst Holding	5	-
	21 493	**5 990**

Under första kvartalet 2021 har M2 ökat sitt ägande i Castellum och per 31 mars 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.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andra långfristiga värdepapper uppgick till 4 428 mkr (10 627). De största innehaven består av Sagax (3 694 mkr), SBB (109 mkr), Odd Molly (104 mkr), Northmill (100 mkr), MEDS (100 mkr) och Bactiguard (53 mkr).

Räntebärande lång- och kortfristiga skulder

Räntebärande skulder uppgick till 13 561 mkr (9 781 mkr).

Räntebärande skulder	Långfristiga	Kortfristiga	Totalt
Fastighetslån	2 314	16	2 330
Obligationslån	3 494	-	3 494
Depåkrediter	-	4 522	4 522
Lån med värdepapper som säkerhet	2 911	-	2 911
Lån inom entreprenad och projektutveckling	72	267	339
Övriga räntebärande skulder	226	-	226
	9 017	**4 805**	**13 822**

Obligationslån

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.

Per 31 mars 2021 uppgår icke-säkerställda obligationslån till totalt 3 900 mkr (varav 406 mkr är återköpta) och totalt rambelopp till 7 000 mkr.

Den 19 och 21 april emitterades ytterligare 200 mkr respektive 150 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.

Obligationslånen är noterade på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista.

Obligationslånets samtliga villkor är uppfyllda per 31 mars 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 31 mars 2021 till 11 723 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 jan-mar	2020 3 mån jan-mar	2020 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån apr-mar
Hyresintäkter	92	81	334	345
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag	900	922	3 582	3 559
Fastighetskostnader	-47	-36	-132	-143
Kostnader produktion entreprenad	-761	-848	-3 118	-3 031
Bruttoresultat	**184**	**120**	**666**	**730**
Central administration	-88	-69	-333	-352
Rörelseresultat	**96**	**51**	**333**	**378**
Utdelningar	9	127	313	195
Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter	21	20	103	104
Realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper	37	-203	-240	0
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader	-93	-90	-355	-358
Resultat efter finansiella poster	**70**	**-95**	**154**	**320**
Resultatandelar i intresseföretag	1 216	-526	204	1 946
Värdeförändring fastigheter	4	285	755	473
Värdeförändring finansiella instrument	6	0	9	15
Värdeförändring finansiella tillgångar	389	-3 171	915	4 474
Resultat före skatt	**1 685**	**-3 507**	**2 036**	**7 228**
Skatt	-41	-46	-272	-267
PERIODENS RESULTAT	**1 644**	**-3 553**	**1 764**	**6 961**
Resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	1 615	-3 556	1 712	6 884
Innehav utan bestämmande inflytande	29	4	52	78
Periodens resultat	**1 644**	**-3 553**	**1 764**	**6 962**
Resultat per aktie, kr	16 439	-35 538	17 644	69 621

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 31 mar	2020 31 mar	2020 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	229	229	229
Övriga immateriella anläggningstillgångar	8	11	8
Förvaltningsfastigheter	6 708	5 633	6 447
Nyttjanderättstillgångar	33	49	37
Andelar i intresseföretag	21 493	5 990	8 085
Andra långfristiga värdepappersinnehav	4 428	10 627	13 169
Andra långfristiga tillgångar	1 321	1 057	1 313
Summa anläggningstillgångar	**34 220**	**23 597**	**29 288**
Omsättningstillgångar			
Upparbetat ej fakturerat	209	164	190
Egenutvecklade bostadsrätter under produktion	617	486	740
Kundfordringar	309	259	514
Skattefordran	58	52	72
Övriga kortfristiga fordringar	1 089	859	548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	417	114	203
Kortfristiga placeringar	588	691	500
Likvida medel	1 421	587	2 087
Summa omsättningstillgångar	**4 707**	**3 213**	**4 854**
SUMMA TILLGÅNGAR	**38 927**	**26 810**	**34 141**

Dronningens Tvaergade, Köpenhamn

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2021 31 mar	2020 31 mar	2020 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	10	10	10
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	21 060	13 724	19 445
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	**21 070**	**13 734**	**19 455**
Innehav utan bestämmande inflytande	558	76	526
Summa eget kapital	**21 628**	**13 810**	**19 981**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	1 578	1 311	1 529
Övriga avsättningar	79	22	63
Räntebärande långfristiga skulder	9 017	4 957	6 251
Derivat	45	61	51
Övriga långfristiga skulder	5	226	3
Summa långfristiga skulder	**10 724**	**6 577**	**7 898**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	4 805	4 824	4 494
Leverantörsskulder	301	275	270
Skatteskulder	30	60	79
Övriga kortfristiga skulder	1 209	1 070	1 217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	231	193	203
Summa kortfristiga skulder	**6 575**	**6 423**	**6 262**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**38 927**	**26 810**	**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**
Övrig justering			**0**	3	**3**
Periodens resultat		1 615	**1 615**	29	**1 644**
Utgående eget kapital 31 mars 2021	**10**	**21 060**	**21 070**	**558**	**21 628**

Nakterhusskolan, Haninge

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	2021 3 mån jan-mar	2020 3 mån jan-mar	2020 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån apr-mar
Löpande verksamheten				
Rörelseresultat	96	51	333	378
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Av- och nedskrivningar	6	6	22	22
Förändring av avsättningar	17	2	42	57
	119	**58**	**397**	**457**
Erhållen ränta	3	-66	32	101
Betald ränta	-80	-38	-332	-374
Betald inkomstskatt	12	-10	-22	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**54**	**-56**	**75**	**184**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring av rörelsefordringar	-406	-97	-569	-878
Förändring av rörelseskulder	-4	-267	-144	120
Förändring av kortfristiga placeringar	-137	4	427	286
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-493**	**-417**	**-211**	**-288**
Investeringsverksamheten				
Förvärv av immateriella tillgångar	-1	-1	-3	-3
Förvärv av fastigheter	-172	0	-48	-221
Investeringar i fastigheter	-77	-21	-137	-193
Förvärv av maskiner och inventarier	-1	-13	-4	7
Förvärv av dotterföretag	0	-5	0	5
Erhållen utdelning	269	132	471	608
Förvärv av intresseföretag	-3 349	0	-683	-4 032
Förvärv av finansiella tillgångar	-125	-786	-3 058	-2 396
Försäljning av finansiella tillgångar	207	425	3 143	2 925
Förändring av långfristiga fordringar	-8	1	-255	-264
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-3 257**	**-268**	**-571**	**-3 561**
Finansieringsverksamheten				
Utbetald utdelning	0	-11	-11	0
Upptagna räntebärande skulder	3 088	558	3 565	6 095
Amortering av räntebärande skulder	-10	-71	-2 340	-2 279
Förändring av övriga långfristiga skulder	2	33	35	4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**3 079**	**508**	**2 113**	**4 684**
Periodens kassaflöde	**-671**	**-177**	**1 330**	**836**
Likvida medel vid periodens början	**2 087**	**764**	**764**	**587**
Kursdifferens i likvida medel	**5**	**0**	**-7**	**-3**
Likvida medel vid periodens slut	**1 421**	**587**	**2 087**	**1 421**

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2021 3 mån jan-mar	2020 3 mån jan-mar	2020 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån apr-mar
Central administration	-8	-4	-8	-18
Rörelseresultat	**-8**	**-4**	**-8**	**-18**
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	0	6
Resultat från andelar i intresseföretag	1	1	1	56
Ränteintäkter och liknande resultatposter	262	231	262	458
Räntekostnader och liknande resultatposter	-71	-116	-71	-381
Resultat efter finansiella poster	**184**	**112**	**184**	**121**
Bokslutsdispositioner	0	0	0	20
Resultat före skatt	**184**	**112**	**184**	**141**
Skatt på årets resultat	0	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	**184**	**112**	**184**	**141**

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

Kv. Isafjord 8, Stockholm

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2021 31 mar	2020 31 mar	2020 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	9	9
Pågående fastighetsarbeten	10	6	10
Summa materiella anläggningstillgångar	**19**	**15**	**19**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	651	610	641
Fordringar hos koncernföretag	1 021	966	954
Andelar i intresseföretag	11 466	319	727
Andra långfristiga värdepappersinnehav	550	6 355	8 038
Andra långfristiga fordringar	1 000	910	992
Summa finansiella anläggningstillgångar	**14 688**	**9 162**	**11 352**
Summa anläggningstillgångar	**14 707**	**9 177**	**11 371**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	4	0	0
Skattefordran	3	1	0
Övriga fordringar	272	298	152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	338	79	122
Summa kortfristiga fordringar	**617**	**379**	**274**
Övriga kortfristiga placeringar	401	783	347
Summa kortfristiga placeringar	**401**	**783**	**347**
Kassa och bank	**15**	**175**	**526**
Summa omsättningstillgångar	**1 033**	**1 336**	**1 147**
SUMMA TILLGÅNGAR	**15 740**	**10 513**	**12 518**

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2021 31 mar	2020 31 mar	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	1 621	1 497	1 480
Periodens resultat	184	112	141
Summa fritt eget kapital	**1 805**	**1 610**	**1 621**
Summa eget kapital	**1 857**	**1 662**	**1 673**
Obeskattade reserver	**25**	**29**	**25**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	14	14
Summa avsättningar	**14**	**14**	**14**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3 584	997	1 077
Skulder till koncernföretag	544	528	544
Skulder till intresseföretag	2	0	2
Övriga långfristiga skulder	3 494	2 600	3 384
Summa långfristiga skulder	**7 624**	**4 126**	**5 007**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3 160	1 914	3 293
Leverantörsskulder	4	1	1
Skulder till koncernföretag	2 535	1 670	2 071
Skatteskulder	0	8	7
Övriga kortfristiga skulder	488	1 062	405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	28	20
Summa kortfristiga skulder	**6 219**	**4 682**	**5 798**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**15 740**	**10 513**	**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					**0**
Periodens resultat				184	**184**
Utgående eget kapital 31 mars 2021	**10**	**41**	**2**	**1 805**	**1 857**

CORONAPANDEMINS INVERKAN

Coronapandemin har under inledningen av 2021 fortsatt inneburit oro i omvärlden med effekter på ekonomin, med stigande arbetslöshet och konjunkturell osäkerhet. Pandemins effekter kan ännu inte överblickas helt och trots att vaccinationen kommit igång kvarstår osäkerheten, men de flesta prognoser pekar mot att den ekonomiska återhämtningen börjar under andra kvartalet 2021.

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 31 mars 2021 minskat något jämfört med motsvarande tidpunkt förra året, men är fortfarande på en bra nivå sett till rådande omständigheter på marknaden till följd av coronapandemin.

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 förutom nedanstående.

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.

Ändrad redovisningsprincip avseende de bostadsrättsprojekt som koncernen utvecklar
Från och med delårsrapporten för perioden januari – juni 2020 tillämpar koncernen en annan bedömning avseende redovisning av egenutvecklade bostadsrättsprojekt än tidigare, och som är anpassad till den bedömning Finansinspektionen gjort av IFRS 10 koncernredovisning. Samma förändring har gjorts av det stora flertalet företag som arbetar med bostadsutveckling. Bedömningen omfattar såväl förtydligande av de kriterier som ska användas för att bedöma om kontroll föreligger som hur dessa ska viktas mot varandra.

Förändringen innebär att de bostadsrättsföreningar som M2s dotterbolag Wästbygg har pågående uppdrag för inom ramen för projektutvecklingsverksamheten konsolideras under produktionsfasen. Koncernens balans- och resultaträkning inkluderar därmed bostadsrättsföreningarnas samtliga tillgångar, eget kapital och skulder samt intäkter och kostnader.

Att konsolidera bostadsrättsföreningar enligt IFRS innebär också 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.

Tidigare tillämpades intäktsredovisning över tid, det vill säga att egenutvecklade bostadsrättsprojekt resultatavräknades i takt med respektive projekts framdrift.

Förändringen gäller enbart egenutvecklade bostadsrättsprojekt och har därmed endast påverkat affärsområde Bostad. Intäktsredovisning över tid tillämpas precis som tidigare för egenutvecklade hyresrättsfastigheter, kommersiella fastigheter samt logistik- och industrianläggningar.

Effekter av den ändrade redovisningsprincipen
Jämförelsetal för 2020 i denna rapport har räknats om enligt den nya redovisningsprincipen.

Till följd av den ändrade redovisningsprincipen har:

- Rörelseresultatet ökat med 1 mkr för januari till mars 2020.
- Resultatet efter skatt för januari till mars 2020 ökat med 1 mkr.
- Eget kapital per 31 mars 2020 minskat med 20 mkr.
- Balansomslutning per 31 mars 2020 ökat med 199.

Förändringen gäller enbart egenutvecklade bostadsrättslägenheter. Intäktsredovisning över tid tillämpas precis som tidigare för egenutvecklade hyresrättsfastigheter, kommersiella fastigheter samt logistik- och industrianläggningar.

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 och styrelseledamot och VD i Klövern i vilka bolag koncernen har betydande aktieinnehav. Corem och Klövern ingår i gruppen av närstående företag men är inte koncernföretag sammanhängande med M2.

Koncernen har under året tillhandahållit entreprenadtjänster till Corem och Klövern och har under året förhyrt lokaler från Klövern. 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 jan-mar	2020 3 mån jan-mar	2020 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån apr-mar
Intäkter				
Direktägda fastigheter	92	81	334	345
Entreprenad och projektutveckling	900	922	3 582	3 559
Summa	**992**	**1 004**	**3 916**	**3 904**
Rörelseresultat				
Direktägda fastigheter	22	30	136	128
Entreprenad och projektutveckling	74	20	197	250
Summa	**96**	**51**	**333**	**378**

Koncernens övriga verksamheter följs inte upp på denna nivå.

KONCERNEN Belopp i mkr	2021 31 mar	2020 31 mar	2020 31 dec
Tillgångar			
Direktägda fastigheter	6 708	5 633	6 447
Entreprenad och projektutveckling	3 134	1 699	3 170
Strategiska fastighetsinvesteringar	24 319	16 037	19 851
Övrigt/ofördelat	4 766	3 441	4 674
Summa	**38 927**	**26 810**	**34 141**

NOT 5 KONCERNENS NYCKELTAL

	2021 3 mån jan-mar	2020 3 mån jan-mar	2020 12 mån jan-dec	2019 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec
Hyresintäkter (mkr)	92	81	334	180	226	216
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag (mkr)	900	922	3 582	3 838	3 652	2 838
Rörelseresultat (mkr)	96	51	333	212	282	177
Resultat efter finansiella poster (mkr)	70	-95	154	541	899	408
Resultat före skatt (mkr)	1 685	-3 507	2 036	4 913	1 975	1 087
Periodens resultat (mkr)	1 644	-3 553	1 764	4 759	1 983	1 251
Eget kapital (mkr)	21 628	13 810	19 981	17 372	6 891	4 968
Justerat eget kapital (mkr)	21 863	15 388	20 459	20 237	7 792	5 696
Balansomslutning (mkr)	38 927	26 810	34 141	30 073	13 957	11 116
Räntetäckningsgrad (ggr)	4,3	2,6	2,9	3,5	5,6	4,6
Belåningsgrad (%)	negativ	negativ	negativ	negativ	negativ	negativ
Belåningsgrad fastigheter (%)	34,7	32,0	31,7	34,6	38,6	43,2
Soliditet (%)	55,6	51,5	58,5	57,8	49,4	44,7
Justerad soliditet (%)	56,7	55,2	60,0	61,6	53,8	50,1
Avkastning på eget kapital (%)	8,2	-52,0	15,0	152,2	38,7	31,0
Avkastning på totalt kapital (%)	4,9	-12,1	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 maj 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 maj 2021 kl. 8:00.

M2 | asset management

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