DELÅRSRAPPORT
1 JANUARI – 31 MARS 2022

M2 | asset management

DELÅRSPERIODEN JANUARI – MARS 2022

- Hyresintäkterna ökade med 10% till 101 mkr (92).
- Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag ökade med 16% till 1 047 mkr (900).
- Driftöverskottet från direktägda fastigheter ökade med 35% till 61 mkr (45).
- Rörelseresultatet från entreprenad och projektutveckling minskade för perioden och uppgick till -11 mkr (74). Resultatet påverkas negativt av en ovanligt stor volym egenutvecklade bostadsrättsprojekt, där successiv vinstavräkning ej tillämpas enligt IFRS. Effekten uppgår för perioden till ca 40 mkr.
- Rörelseresultatet minskade med 70% till 29 mkr (96).
- Resultatandelar i intresseföretag uppgick till 1 304 mkr (1 216).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 0 mkr (4).
- Värdeförändringar på finansiella tillgångar påverkade resultatet med totalt -453 mkr (389).
- Resultat före skatt uppgick till 1 055 mkr (1 685).
- Periodens resultat uppgick till 1 173 mkr (1 644).

UTVALDA NYCKELTAL	2022 3 mån jan-mar	2021 12 mån jan-dec	2020 12 mån jan-dec	2019 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec
Hyresintäkter (mkr)	101	377	334	180	226
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag (mkr)	1 047	3 949	3 582	3 838	3 652
Rörelseresultat (mkr)	29	375	333	212	282
Resultat efter finansiella poster (mkr)	189	76	154	541	899
Periodens resultat (mkr)	1 173	6 278	1 764	4 759	1 983
Eget kapital (mkr)	27 381	26 198	19 981	17 372	6 891
Justerat eget kapital (mkr)	27 598	26 415	20 459	20 237	7 792
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,8 *	2,8	2,9	3,5	5,6
Belåningsgrad fastigheter (%)	34,3	34,6	31,7	34,6	38,6
Soliditet (%)	55,0	55,1	58,5	57,8	49,4
Justerad soliditet (%)	56,2	56,4	60,0	61,6	53,8
Avkastning på eget kapital (%)	4,5	31,1	15,0	152,2	38,7

* Justerat för effekten av redovisning av pågående BRF-projekt uppgår räntetäckningsgraden till 2,2

För definitioner av nyckeltal, se sida 24.

HÄNDELSER UNDER KVARTALET

- M2 emitterade 28 januari 2022 icke-säkerställda obligationer om 200 mkr, inom ett rambelopp om 2 000 mkr, vilket har noterats på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista.
- M2 har under kvartalet genomfört emissioner under existerande obligationslån om totalt 250 mkr. Total utestående volymen uppgår per kvartalets utgång till 1 250 mkr. Obligationslånet har noterats på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista med första handelsdag den 24 februari 2022.
- Förvärv har gjorts av bostadsfastigheten Vårdkasen 7 i Jönköping.
- Wästbygg avslutade kvartalet med en rekordstor orderstock på nästan 6,7 mdkr, efter en orderingång på drygt 1,3 mdkr under perioden.
- Wästbygg Gruppens styrelse har utsett Jonas Jönehall, nuvarande CFO och vice koncernchef, till ny vd och koncernchef. Jonas efterträder Jörgen Andersson, som blir kvar i bolaget som styrelseledamot och ordförande för anbuds- och investeringsutskottet.
- Rutger Arnhult har den 10 januari tillträtt som VD i intresseföretaget Castellum, och i samband med detta lämnat posten som styrelseordförande och medlem av valberedningen, men kvarstår som styrelseledamot.
- M2 har gått in som investerare i fastighetsutvecklaren OOF. M2s ägarandel uppgår till 25 procent varför innehavet kommer redovisas som intresseföretag.
- Det långsiktiga innehavet i Sagax ingår från Q1 2022 som en av fastighetsinvesteringarna i Övriga investeringar, i stället för som tidigare i Strategiska fastighetsinvesteringar. ingen förändring har skett avseende redovisningen av innehavet.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Obligationer om 750 mkr har emitterats under befintlig obligation med rambelopp om 2 000 mkr, med förfall i januari 2025.
- 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 erlägga upplupen och obetald ränta från, men exklusive, föregående ränteförfallodag upp till, och inklusive, likviddagen 22 april 2022.
- Förvärv av 125 000 st aktier i Castellum har gjorts. Efter förvärven uppgår M2's ägarandel till 17,9 procent av kapital och röster i Castellum.
- 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.

Wästbygg
Förslövsångar, Båstad

Castellum
Sjustjärnan 1, Malmö

DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT

M2 Asset Management AB (publ) (M2) bildades 1998. M2s affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning. Verksamheten i M2 består av direktägda fastigheter, entreprenad och projektutveckling, strategiska fastighetsinvesteringar samt investeringar i verksamheter utanför fastighetssektorn enligt beskrivning nedan.

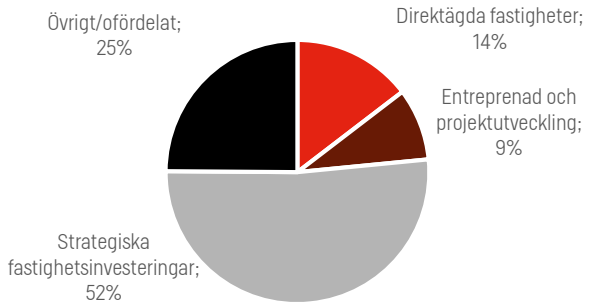
M2 | asset management

Direktägda fastigheter	Entreprenad och projektutveckling	Strategiska fastighetsinvesteringar	Övriga investeringar
m2gruppen	WÄSTBYGG	corem, CASTELLUM	Hälsovård Fastigheter Teknologi och utveckling Fonder Konsumenttjänster

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), vilket är noterat sedan 13 oktober 2020, bedriver entreprenad- och projektutvecklingsverksamhet inom segmenten bostäder, kommersiella fastigheter samt logistik och industri.

TILLGÅNGAR PER SEGMENT

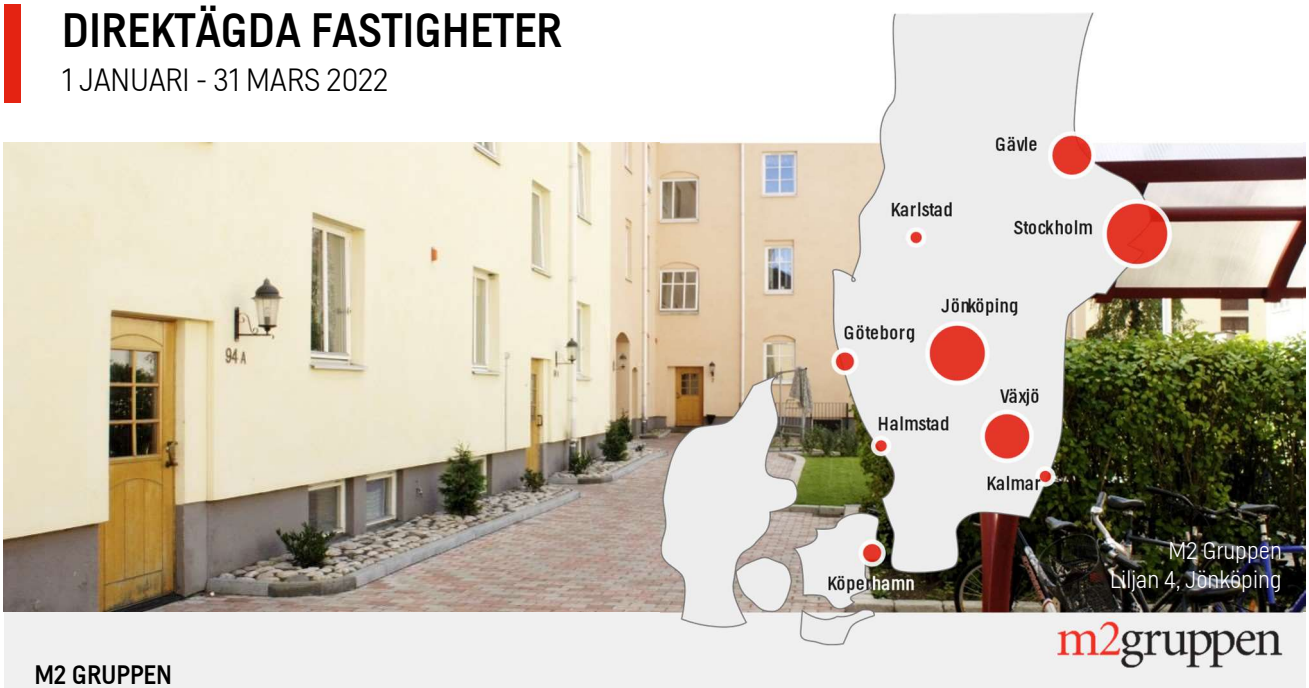


Strategiska fastighetsinvesteringar
M2s investeringar i fastigheter består, förutom av direktägda fastigheter, även av ägande i noterade och onoterade fastighetsbolag. Av dessa betraktar vi Corem Property Group AB (publ) ("Corem") och Castellum AB (publ) ("Castellum") som investeringar av mer strategisk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

DIREKTÄGDA FASTIGHETER

1 JANUARI - 31 MARS 2022



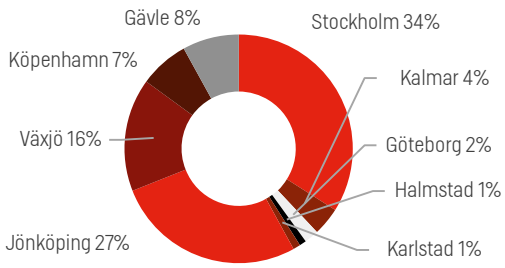
M2 GRUPPEN

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

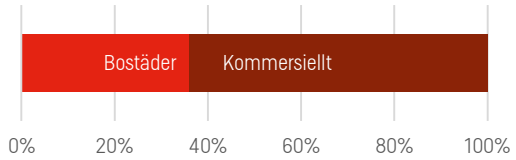
Per 31 mars 2022 består M2s fastighetsbestånd av 69 fastigheter, huvudsakligen bostäder och handels- och kontorsfastigheter, med ett marknadsvärde på 7 265 mkr. Total uthyrbar yta är 322 955 kvm. M2 Gruppen verkar framför allt i Stockholm, Jönköping, Växjö och Gävle.

- Hyresintäkterna för året uppgick till 101 mkr (92) och årets driftöverskott uppgick till 61 mkr (45).
- Förvärv har gjorts av fastigheten Vårdkasen 7 i Jönköping, en bostadsfastighet om 618 kvm.
- Inom Kamelia-beståndet har fastigheten Näringen 1, i Linköping förvärvats under kvartalet.
- Bygglov har beviljats i Tenhult för hyresrätter/LSS boende, ett fastighetsutvecklingsprojekt inom Kamelia fastigheter.

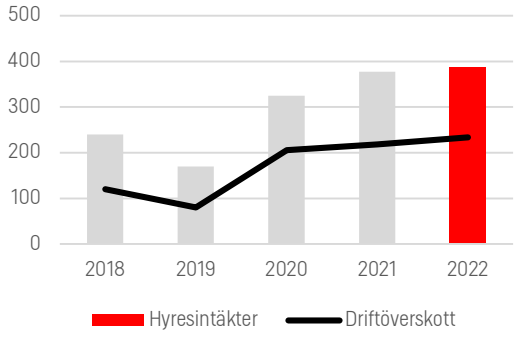
MARKNADSVÄRDE I PROCENT PER ORT
Totalt fastighetsvärde 7 265 mkr



KVADRATMETER PER TYP AV YTA
Total yta 322 955 kvm



HYRESINTÄKTER OCH DRIFTSÖVERSKOTT



ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING

1 JANUARI - 31 MARS 2022

Wästbygg
Carlslundskolan, Umeå

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 börsnoterades Wästbygg. Under 2021 fick Wästbyggs aktie, som en av de första i Sverige, beteckningen Nasdaq Green Equity Designation,.

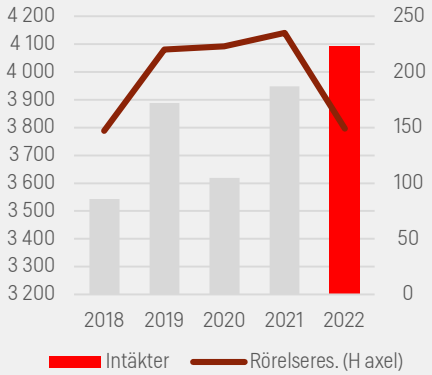
Wästbygg förvärvade under Q4 2021 Rekab Entreprenad, vilket medfört närvaro även på de nordligare tillväxtorterna i Sverige. Rekab konsolideras i Wästbygg sedan den 28 oktober.

Under kvartalet har avtal har tecknats med Umeå kommun om att uppföra en ny högstadieskola på området Carlslund. Ordervärdet uppgår till 274 mkr.

- Intäkterna ökade med 16% till 1 046 mkr (900).
- Rörelseresultatet minskade med 113% till -10 mkr (76).
- Resultatet efter skatt uppgick till 0 mkr (73).
- Orderingången för perioden uppgick till 1 345 mkr (767).
- Soliditeten uppgick till 40 % (53).
- Orderstocken ökade till 6 657 mkr (3 102).
- M2s ägarandel av kapital 60,2 %.
- M2s ägarandel av röster 59,4 %.
- Börsvärde 3 105 mkr (2022-03-31)

WÄSTBYGG

Intäkter och rörelseresultat (R12mån, mkr)



STRATEGISKA FASTIGHETSINVESTERINGAR

1 JANUARI - 31 MARS 2022

Våra strategiska fastighets-investeringar, Castellum och Corem, har under perioden givit oss utdelning om 128 mkr (265), varav 128 mkr (259) utgör utdelning på stamaktier och 0 mkr (6) på preferensaktier. Det långsiktiga innehavet i Sagax ingår från Q1 2022 som en av fastighetsinvesteringarna i Övriga investeringar, i stället för som tidigare i Strategiska fastighetsinvesteringar.

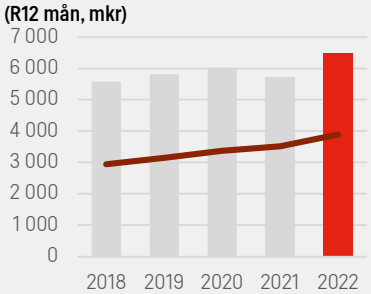
CASTELLUM

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 2022 hade Castellum ett bestånd på 752 fastigheter i Sverige samt Köpenhamn och Helsingfors med ett marknadsvärde på 153 mdkr. Inklusive Castellums andel i Entra uppgår värdet på fastighetsportföljen till 182 mdkr.

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

- Hyresintäkterna ökade med 46% till 2 193 mkr (1 502).
- Driftöverskottet uppgick till 1 406 mkr (1 019).
- Förvaltningsresultatet ökade med 48% till 1 151 mkr (779).
- Resultatet efter skatt uppgick till 3 613 mkr (3 840).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 153 mdkr.
- M2s ägarandel av kapital och röster 17,9 %.
- Börsvärde 80,7 mkr (2022-03-31).

Hyresintäkter och förvaltningsresultat (R12 mån, mkr)

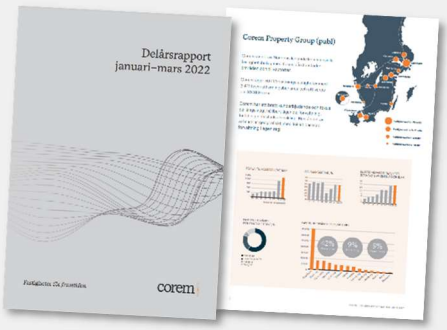


COREM

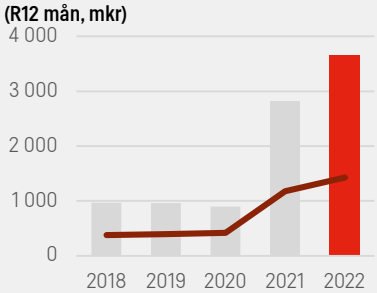
Corem äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter i storstads- och tillväxtregioner, där kontor, lager och logistik står för merparten. Den 15 juni 2021 förvärvades Klövern av Corem, vilket väsentligt breddade beståndet. Beståndet består per kvartalets utgång av 507 fastigheter, belägna i södra/mellersta Sverige, Köpenhamn samt New York och med ett samlat värde om 84 mdkr.

Sedan 2019 har Corem ett långsiktigt ägande i Castellum, som per 31 mars 2022 uppgick till 8 880 000 aktier.

- Hyresintäkterna ökade med 326% till 1 099 mkr (258).
- Driftöverskottet ökade med 295% till 727 mkr (184).
- Förvaltningsresultatet ökade med 161% till 409 mkr (157).
- Resultatet uppgick till 1 736 mkr (409).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 84 mdkr.
- M2s ägarandel av kapital 34,0 %.
- M2s ägarandel av röster 36,7 %.
- Börsvärde 33,6 mkr (2022-03-31).



Hyresintäkter och förvaltningsresultat (R12 mån, mkr)



ÖVRIGA INVESTERINGAR

1 JANUARI - 31 MARS 2022

M2 har, utöver de som utgör strategiska fastighetsinvesteringar, en portfölj av noterade och onoterade värdepapper, huvudsakligen svenska bolag. 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, Devyser och RhoVac.

Investeringarna finns inom fem övergripande branschsegment; Hälsovård, Konsumenttjänster, Fastigheter, Fonder samt Teknologi och utveckling. Ett urval av bolag som finns bland våra investeringar syns nedan. Nyinvestering har under perioden gjorts i fastighetsutvecklaren OOF, där ägarandelen uppgår till 25 procent.

HÄLSOVÅRD

BACTIGUARD

Bactiguard Holding AB (publ) är ett svenskt medicinteknikbolag. Bolaget utvecklar och tillhandahåller infektionsförebyggande lösningar. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm.

DEVYSER

Devyser Diagnostics AB 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 sedan 10 december 2021.

RHOVAC

RhoVac AB är ett läkemedelsbolag verksamt inom immunonkologi vilket innebär att man utvecklar framtida läkemedel mot cancer genom att stimulera kroppens eget immunförsvar att angripa och förstöra cancerceller. Bolaget är noterat på Spotlight Stock Market.

GUARD THERAPEUTICS

Guard Therapeutics är dedikerade till utvecklingen 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 AB erbjuder en digital plattform för fakturering och betalningar som effektiviserar kundhanteringen, samtidigt som den förbättrar kundupplevelsen. Bolaget är onoterat.

FOOTWAY

Footway Group AB 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 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

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.

NORTHMILL

Northmill Bank AB vill med hjälp av den mest moderna tekniken skapa Europas mest relevanta och personliga bank. Northmill har visionen att förbättra människors privatekonomi, erbjuda handlare smarta lösningar och sudda ut gränserna mellan in-store och online. 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) med huvudkontor i Stockholm och med över 500 anställda i Europa 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 är ett fastighetsbolag som förvärvar, uppför, äger och förvaltar attraktiva bostäder. Strategin är att i tillväxtregioner förvärva befintliga bostadsfastigheter liksom mark för nyproduktion. Bolaget noterades på Nasdaq Stockholm den 2 december 2021.

OOF GROUP
OOF Group är en fastighetskoncern som består av två affärsområden; nyproduktion av bostäder samt nyproduktion av kommersiella lokaler för industri-, lager- och logistikverksamhet. De kommersiella lokalerna behålls för egen förvaltning vilket ger bolaget ett stabilt och tryggt kassaflöde. Bolaget är onoterat.

LOGISTEA
Logistea AB (publ) (tidigare Odd Molly International AB (publ)) är ett snabbväxande fastighetsbolag med inriktning mot lager- och logistikfastigheter. Bolaget äger 62 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 491 tkvm och en byggrättsportfölj om cirka 265 tkvm. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

SAGAX
Sagax 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, bland andra Hemsö, Nyfosa och NP3. 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 skapar förpacknings-, komponent- och isolerings-lösningar 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. Produkt-katalogen vänder sig till såväl yrkestransporter (lastmile) som till privat användning. Bolaget är onoterat.

Embracer Group
Embracer leds av entreprenörer inom pc-, konsol-, mobil- och brädspel och andra relaterade medier. Koncernen har en omfattande portfölj med över 850 varumärken. Embracer är noterat på Nasdaq First North Growth Market.

Myrspoven
Myspoven 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.

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.

BEWI

KOMMENTARER OM DELÅRSPERIODEN I KORTHET

Resultatposterna nedan avser perioden 1 Januari - 31 Mars 2022 och jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen per 31 mars 2022 respektive 31 mars 2021.

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Intäkter

Direktägda fastigheter

Koncernens hyresintäkter ökade med 10% till 101 mkr (92) 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 6 procent (3). Under perioden uppgick befarade och konstaterade kundförluster till 1,2 mkr (2,7), vilket motsvarar 1,2 procent (2,9).

Uthyrningsgraden per 31 mars 2021 uppgick till 82 procent (82). Exklusive våra tre projektfastigheter uppgår uthyrningsgraden till 93 procent (94).

Entreprenad och projektutveckling

Intäkterna från entreprenad-/tjänsteuppdrag uppgick till 1 047 mkr (900). Den totala orderingången under perioden uppgick till 1 345 mkr (767).

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 tyngs därför ner betydligt av de bostadsrättsprojekt som Wästbygg har pågående. Wästbygg har aldrig haft så många egenutvecklade bostadsrättsprojekt i gång som nu, vilket spär på effekten, till dess att tillträde inträffar.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till 160 mkr (-26).

Under perioden erhöll M2 utdelningar om 16 mkr (9) och bestod framför allt av utdelningar från Sagax om 10 mkr och Aros Bostad om 3 mkr.

Ränteintäkter uppgick till 34 mkr (21).

Realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper uppgick till 255 mkr (37) och avsåg främst försäljningar i Sagax, Merlin och Castellum.

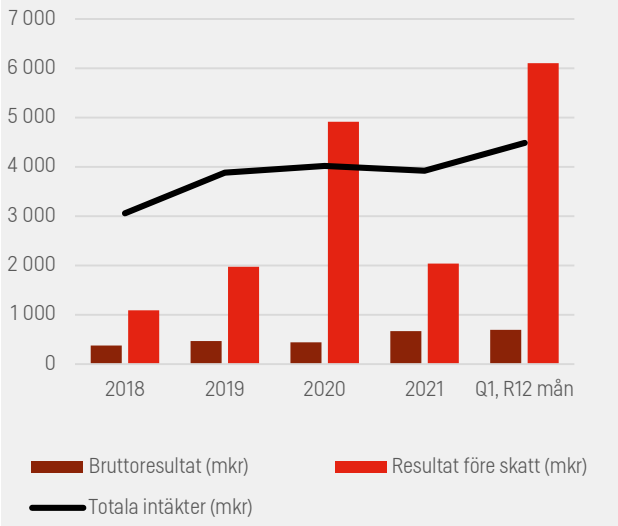
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader uppgick till -142 mkr (-93) och består av ränta på obligationslån om -49 mkr, depåkrediter och lån med värdepapper som säkerhet inklusive valutakursdifferens och bankavgifter och courtage om -53 mkr, utdelningsersättning om -19 mkr, fastighetslån om -9 mkr, lån inom entreprenad- och projektutvecklingsverksamheten om -9 mkr samt ränteswappar om -3 mkr.

Resultatandelar i intresseföretag

Resultatandelar i intresseföretag uppgick till 1 304 mkr (1 216).

M2s andel av Corems och Castellums resultat uppgick till 595 mkr (215), respektive 716 mkr (840). Utdelningarna ingående i resultatandelarna från intresseföretag uppgick under perioden till 16 (3) från Corem och 112 mkr (-) från Castellum.

ÖVERSIKT TOTALA INTÄKTER, BRUTTORESULTAT OCH RESULTAT FÖRE SKATT



Värdeförändringar

Fastigheter

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under året till 0 mkr (4).

Finansiella tillgångar

Värdeförändringar på finansiella tillgångar uppgick till -453 mkr (389), varav -292 mkr avser Sagax, -159 mkr avser KlaraBo, 122 mkr avser Instabox och -117 mkr avser Logistea.

Resultat

Direktägda fastigheter

Fastighetsrörelsen har levererat enligt förväntan. Driftöverskottet uppgick till 61 mkr (45). Rörelseresultatet uppgick till 40 mkr (22).

Entreprenad och projektutveckling

Rörelseresultatet inom entreprenad och projektutveckling minskade till -11 mkr (74).

Koncernen

Resultatet efter skatt uppgick till 1 173 mkr (1 644).

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2022 3 mån jan-mar	2021 3 mån jan-mar	2021 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån apr-mar
Hyresintäkter	101	92	377	386
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag	1 047	900	3 949	4 096
Fastighetskostnader	-41	-47	-159	-153
Kostnader produktion entreprenad	-967	-761	-3 430	-3 637
Bruttoresultat	**140**	**184**	**737**	**692**
Central administration	-111	-88	-361	-384
Rörelseresultat	**29**	**96**	**375**	**308**
Utdelningar	16	9	102	108
Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter	34	21	105	118
Realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper	255	37	-37	181
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader	-142	-93	-458	-506
Tomträttsavgälder	-3	-	-11	-13
Resultat efter finansiella poster	**189**	**70**	**76**	**195**
Resultatandelar i intresseföretag	1 304	1 216	4 060	4 147
Värdeförändring fastigheter	-0	4	439	435
Värdeförändring finansiella instrument	15	6	23	31
Värdeförändring finansiella tillgångar	-453	389	2 139	1 297
Resultat före skatt	**1 055**	**1 685**	**6 736**	**6 106**
Skatt	118	-41	-458	-299
PERIODENS RESULTAT	**1 173**	**1 644**	**6 278**	**5 807**
Resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	1 173	1 615	6 166	5 724
Innehav utan bestämmande inflytande	0	29	111	82
	1 173	**1 644**	**6 278**	**5 807**
Övrigt totalresultat				
Poster som har eller kan omföras till resultaträkningen				
Omräkningsdifferenser mm hänförliga till intressebolag	45	-	154	199
	1 217	**-**	**6 432**	**7 649**
Övrigt totalresultat hänförligt till	-	-	-	-
Moderbolagets aktieägare	1 217	-	6 321	7 538
Innehav utan bestämmande inflytande	0	-	111	111
PERIODENS TOTALRESULTAT	**1 217**	**-**	**6 432**	**7 649**
Resultat per aktie, kr	11 729	16 439	62 777	58 067
Antal aktier periodens slut	100 000	100 000	100 000	100 000

KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter
Fastighetsbeståndet uppgick per 31 mars 2022 till 69 direktägda fastigheter med ett marknadsvärde om 7 265 mkr. Investeringar i befintliga fastigheter under perioden uppgick till 75 mkr. 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 26 616 mkr (21 493).

	Andel av aktiekapital	Belopp i mkr	
		2022-03-31	2021-03-31
Castellum	17,9	14 878	12 752
Corem	34,0	10 681	4 478
Footway	25,1	556	564
Devyser	24,4	147	189
INIVI AB	21,0	6	-
Link Property	23,2	52	-
RhoVac	20,4	89	97
Joint ventures	-	2	11
Läst Holding	50,0	5	5
Klövern	-	-	3 397
OOF Group	25,0	200	-
		26 616	21 493

Castellum
M2 ökade under 2021 innehavet i Castellum, och bolaget redovisas som intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden från 1 januari 2021. I samband med omklassificeringen uppstod inga värdeförändringar från finansiell placering (IFRS 9) till intresseföretag (IAS 28) eftersom värdering redan skett till verkligt värde. Under det fjärde kvartalet deltog M2 även i Castellums erbjudande till Kungsledens aktieägare.

Under det första kvartalet 2022 har M2 nettoköpt 151 009 st aktier i Castellum. Vid periodens utgång uppgår M2s ägarandel i Castellum till 17,9%.

Corem och Klövern
Under juni 2021 förvärvades Klövern av Corem, genom ett offentligt uppköpserbjudande. Sista dag för handel i Klöverns aktier på Nasdaq Stockholm var den 20 juli. Tvångsinlösen av resterande aktier har påkallats och inlösenprocessen pågår.

Vid periodens utgång uppgår M2s ägarandel i Corem till 34,0 % av kapitalet och 36,7% av röster.

OOF
Under det första kvartalet 2022 har M2 gått in som investerare i fastighetsutvecklaren OOF. Ägarandel uppgår till 25% varför innehavet redovisas som intresseföretag.

Andra långfristiga värdepappersinnehav
Andra långfristiga värdepapper uppgick till 6 579 mkr (4 428). De största innehaven består av Sagax (3 200 mkr), BEWI (628 mkr), KlaraBo (420 mkr), Modelio Equity (166 mkr), Logistea (165 mkr), Instabox (161 mkr), MEDS (125 mkr), Vernum Fastigheter (120 mkr), Northmill (106 mkr), Alcur Fonder (100 mkr), CNI Invest (100 mkr), Cake 0 Emissions (90 mkr), Klarna (50 mkr) och SBB (46 mkr).

Räntebärande lång- och kortfristiga skulder
Räntebärande skulder uppgick till 18 543 mkr (13 822).

Räntebärande skulder	Lång-fristiga	Kort-fristiga	Totalt
Fastighetslån	2 480	15	2 495
Obligationslån	3 471	1 518	4 989
Depåkrediter	-	5 940	5 940
Lån med värdepapper som säkerhet	2 819	759	3 578
Lån inom entreprenad och projektutveckling	685	614	1 299
Övriga räntebärande skulder	225	17	243
Summa	9 680	8 863	18 543

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 31 mars 2022 uppgår icke- säkerställda obligationslån till totalt 4 989 mkr (varav 161 mkr är återköpta). Obligationslånen är noterade på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista.

Obligationslånets samtliga villkor är uppfyllda per 31 mars 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

Under 2021 ingick M2 Asset Management ett långfristigt låneavtal om ca 3 000 mkr 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.

Koncernens tillgångar värderade till verkligt värde uppgår per 31 mars 2022 till 16 575 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 2021.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2022 31 mar	2021 31 mar
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Goodwill	428	229
Övriga immateriella anläggningstillgångar	35	8
Förvaltningsfastigheter	7 265	6 708
Nyttjanderättstillgångar, tomträtter och arrenden	327	-
Nyttjanderättstillgångar	42	33
Andelar i intresseföretag	26 616	21 493
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6 579	4 428
Derivat	149	-
Andra långfristiga tillgångar	1 426	1 321
Summa anläggningstillgångar	**42 865**	**34 220**
Omsättningstillgångar		
Upparbetat ej fakturerat	439	209
Egenutvecklade bostadsrätter under produktion	1 004	617
Kundfordringar	419	309
Skattefordran	110	58
Övriga kortfristiga fordringar	1 063	1 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	466	417
Kortfristiga placeringar	2 276	588
Likvida medel	1 114	1 421
Summa omsättningstillgångar	**6 892**	**4 707**
SUMMA TILLGÅNGAR	**49 757**	**38 927**

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2022 31 mar	2021 31 mar
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	**-**	**-**
Aktiekapital	10	10
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	26 748	21 060
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	**26 758**	**21 070**
Innehav utan bestämmande inflytande	624	558
Summa eget kapital	**27 381**	**21 628**
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	1 652	1 578
Övriga avsättningar	68	79
Räntebärande långfristiga skulder	9 679	9 017
Derivat	14	45
Leasingskuld, tomträtter och arrenden	327	-
Övriga långfristiga skulder	10	5
Summa långfristiga skulder	**11 750**	**10 724**
Kortfristiga skulder		
Räntebärande kortfristiga skulder	8 864	4 805
Leverantörsskulder	511	301
Skatteskulder	165	30
Övriga kortfristiga skulder	801	1 209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	285	231
Summa kortfristiga skulder	**10 626**	**6 575**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**49 757**	**38 927**

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	-	-	-	11	11
Utdelning	-	-	-	-	-
Övrig justering	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	1 173	1 173	0	1 173
Utgående eget kapital 31 mars 2022	**10**	**26 748**	**26 758**	**623**	**27 381**

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	2022 3 mån jan-mar	2021 3 mån jan-mar	2021 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån apr-mar
Löpande verksamheten				
Rörelseresultat	29	96	375	308
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Av- och nedskrivningar	7	6	24	25
Förändring av avsättningar	-4	17	9	-12
	32	**119**	**409**	**322**
Erhållen ränta	-70	3	29	-44
Betald ränta	-125	-80	-464	-509
Betald inkomstskatt	3	12	18	10
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-160**	**54**	**-8**	**-222**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring av rörelsefordringar	-280	-406	-746	-620
Förändring av rörelseskulder	52	-4	157	213
Förändring av kortfristiga placeringar	-473	-137	-1 193	-1 529
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-861**	**-493**	**-1 790**	**-2 158**
Investeringsverksamheten				
Förvärv av immateriella tillgångar	-1	-1	-4	-4
Förvärv av fastigheter	-	-172	-648	-476
Investeringar i fastigheter	-75	-77	-242	-240
Försäljning av fastigheter	-	-	134	134
Förvärv av maskiner och inventarier	-8	-1	-23	-29
Förvärv av dotterföretag	0	-	-129	-129
Erhållen utdelning	143	269	656	529
Förvärv av intresseföretag	-536	-3 349	-4 694	-1 880
Försäljning av intresseföretag	87	-	257	344
Förvärv av finansiella tillgångar	-148	-125	-2 550	-2 573
Försäljning av finansiella tillgångar	5	207	1 799	1 597
Förändring av långfristiga fordringar	-104	-8	-9	-105
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-637**	**-3 257**	**-5 452**	**-2 831**
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	-	-	-
Transaktionskostnader nyemission	-	-	-	-
Utbetald utdelning	-	-	-43	-43
Upptagna räntebärande skulder	1 251	3 088	6 696	4 859
Amortering av räntebärande skulder	2	-10	-151	-138
Förändring av övriga långfristiga skulder	0	2	7	5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**1 253**	**3 079**	**6 510**	**4 684**
Periodens kassaflöde	**-244**	**-671**	**-732**	**-306**
Likvida medel vid periodens början	**1 357**	**2 087**	**2 087**	**1 420**
Kursdifferens i likvida medel	**2**	**5**	**2**	**-1**
Likvida medel vid periodens slut	**1 114**	**1 420**	**1 357**	**1 114**

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2022 3 mån jan-mar	2021 3 mån jan-mar	2021 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån apr-mar
Central administration	-6	-8	-24	-22
Rörelseresultat	**-6**	**-8**	**-24**	**-22**
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	1	1
Resultat från andelar i intresseföretag	9	1	113	121
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	-	-	-	-
som är anläggningstillgångar	-	-	40	40
Ränteintäkter och liknande resultatposter	208	262	577	523
Räntekostnader och liknande resultatposter	-143	-71	-770	-842
Resultat efter finansiella poster	**69**	**184**	**-63**	**-179**
Bokslutsdispositioner	-	-	371	371
Resultat före skatt	**69**	**184**	**307**	**192**
Skatt på årets resultat	-	-	-82	-82
PERIODENS RESULTAT	**69**	**184**	**225**	**109**

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2022 31 mar	2021 31 mar
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	3	9
Pågående fastighetsarbeten	10	10
Summa materiella anläggningstillgångar	**13**	**19**
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	789	651
Fordringar hos koncernföretag	1 107	1 021
Andelar i intresseföretag	12 587	11 466
Andra långfristiga värdepappersinnehav	2 186	550
Andra långfristiga fordringar	1 104	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	**17 773**	**14 688**
Summa anläggningstillgångar	**17 786**	**14 707**
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag	4	4
Skattefordran	-	3
Övriga fordringar	116	272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	381	338
Summa kortfristiga fordringar	**501**	**617**
Övriga kortfristiga placeringar	2 389	401
Summa kortfristiga placeringar	**2 389**	**401**
Kassa och bank	**19**	**15**
Summa omsättningstillgångar	**2 909**	**1 033**
SUMMA TILLGÅNGAR	**20 695**	**15 740**

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2022 31 mar	2021 31 mar
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	10	10
Uppskrivningsfond	41	41
Reservfond	2	2
Summa bundet eget kapital	**53**	**53**
Fritt eget kapital	**-**	**-**
Balanserat resultat	1 796	1 621
Periodens resultat	69	184
Summa fritt eget kapital	**1 864**	**1 805**
Summa eget kapital	**1 917**	**1 857**
Obeskattade reserver	**152**	**25**
Avsättningar		
Uppskjuten skatteskuld	15	14
Summa avsättningar	**15**	**14**
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	4 168	3 584
Skulder till koncernföretag	644	544
Skulder till intresseföretag	2	2
Övriga långfristiga skulder	4 545	3 494
Summa långfristiga skulder	**9 359**	**7 624**
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	4 654	3 160
Leverantörsskulder	3	4
Skulder till koncernföretag	3 565	2 535
Skatteskulder	56	-
Övriga kortfristiga skulder	947	488
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	32
Summa kortfristiga skulder	**9 252**	**6 219**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**20 695**	**15 740**

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskrivnings-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	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	69	69
Utgående eget kapital 31 mars 2022	**10**	**41**	**2**	**1 864**	**1 917**

INVERKAN AV RÅDANDE MARKNADS- OCH OMVÄRLDSSITUATION

Den 24 februari invaderade Ryssland Ukraina, vilket skapat ett osäkert geopolitiskt läge vars långsiktiga effekter på finansmarknaden är svåra att bedöma. Finansmarknaden präglas för närvarande av oro för ökad inflation och därmed stigande räntor.

Den ekonomiska återhämtningen i Sverige, stöttad av vaccinationer, ekonomiska stimulanser och tillbakadragande av restriktioner har överraskat positivt. Fastighetsrörelsen har under pandemin inte sett någon vikande trend på en övergripande nivå inom uthyrning och inte heller entreprenadrörelsen har drabbats av någon övergripande negativ effekt. Restriktionerna med anledning av covid-19 upphävdes 9 februari 2022.

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.

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 avgäldsränta 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 har någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna under det räkenskapsår då de ska tillämpas första gången och därför har inga upplysningar lämnats.

NOT 2: TVISTER

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

NOT 3: NÄRSTÅENDE

Moderbolaget har närståendetransaktioner med sina direkta och indirekta innehav av dotterföretag. 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 (inkluderande Klövern som dotterbolag till Corem sedan 15 juni 2021) och har under året förhyrt lokaler från Klövern. M2 har under året även investerat 5,6 mkr i INIVI AB som M2s styrelseledamot Johan Sjö är delägare i.

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	2022 3 mån jan-mar	2021 3 mån jan-mar	2021 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån apr-mar
Intäkter				
Direktägda fastigheter	101	92	377	386
Entreprenad och projektutveckling	1 047	900	3 949	4 096
Summa	**1 148**	**992**	**4 326**	**4 482**
Rörelseresultat				
Direktägda fastigheter	40	22	142	160
Entreprenad och projektutveckling	-11	74	233	148
Summa	**29**	**96**	**375**	**308**

Koncernens övriga verksamheter följs inte upp på denna nivå.

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

Belopp i mkr	2022 31 mar	2021 31 mar
Tillgångar		
Direktägda fastigheter	7 265	6 708
Entreprenad och projektutveckling	4 405	3 134
Strategiska fastighetsinvesteringar	25 708	24 319
Övrigt/ofördelat	12 379	4 766
Summa	**49 757**	**38 927**

.

NOT 5: KONCERNENS NYCKELTAL

UTVALDA NYCKELTAL	2022 3 mån jan-mar	2021 3 mån jan-mar	2021 12 mån jan-dec	2020 12 mån jan-dec	2019 12 mån jan-dec
Hyresintäkter (mkr)	101	92	377	334	180
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag (mkr)	1 047	900	3 949	3 582	3 838
Rörelseresultat (mkr)	29	96	375	333	212
Resultat efter finansiella poster (mkr)	189	70	76	154	541
Resultat före skatt (mkr)	1 055	1 685	6 736	2 036	4 913
Periodens resultat (mkr)	1 173	1 644	6 278	1 764	4 759
Eget kapital (mkr)	27 381	21 628	26 198	19 981	17 372
Justerat eget kapital (mkr)	27 598	21 863	26 415	20 459	20 237
Balansomslutning (mkr)	49 757	38 927	47 535	34 141	30 073
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,8 *	4,3	2,8	2,9	3,5
Belåningsgrad (%)	negativ	negativ	negativ	negativ	negativ
Belåningsgrad fastigheter (%)	34,3	34,7	34,6	31,7	34,6
Soliditet (%)	55,0	55,6	55,1	58,5	57,8
Justerad soliditet (%)	56,2	56,7	56,4	60,0	61,6
Avkastning på eget kapital (%)	4,5	8,2	31,1	15,0	152,2
Avkastning på totalt kapital (%)	2,2	4,9	16,5	7,4	23,1

* Justerat för effekten av redovisning av pågående BRF-projekt uppgår räntetäckningsgraden till 2,2

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)
Hyresintäkter 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 10 maj 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. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 10 maj 2022 kl. 08:00.

M2 | asset management

Adress: Bredgränd 4, 111 30 Stockholm

Organisationsnummer: 556559-3349

Tel: 010-706 00 00

www.m2assetmanagement.se