M2 | asset management

Delårsrapport

1 januari – 30 september 2021

DELÅRSRAPPORT FÖR M2 ASSET MANAGEMENT AB (PUBL)

JANUARI - SEPTEMBER 2021

- Hyresintäkterna ökade med 11 % till 276 mkr (248).
- Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag ökade med 2 % till 2 718 mkr (2 655).
- Driftöverskottet från direktägda fastigheter ökade med 3 % till 157 mkr (153) och rörelseresultatet från entreprenad och projektutveckling ökade med 69 % till 223 mkr (132).
- Rörelseresultatet ökade med 37 % till 328 mkr (239).
- Resultatandelar i intresseföretag uppgick till 2 677 mkr (-145)
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 332 mkr (360).
- Värdeförändringar på finansiella tillgångar påverkade resultatet med totalt 1 545 mkr (369), varav 1 274 mkr avser Sagax, 233 mkr avser derivatinstrument för säkring av långfristigt lån med värdepapper som säkerhet, 39 mkr avser Logistea, 6 mkr avser Bactiguard och -7 mkr avser övriga investeringar.
- Resultat före skatt uppgick till 4 693 mkr (679).
- Periodens resultat uppgick till 4 485 mkr (580).

JULI - SEPTEMBER 2021

- Hyresintäkterna uppgick till 98 mkr (84), en ökning med 17 %.
- Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag uppgick till 767 mkr (706), en ökning med 9 %.
- Periodens rörelseresultat uppgick till 101 mkr (91), en ökning med 11 %.
- Periodens resultat före skatt uppgick till 1 303 mkr (3 112).
- Periodens resultat uppgick till 1 266 mkr (3 080).
- Den justerade soliditeten uppgick till 56,3 %.

HÄNDELSER UNDER PERIODEN

- Den 25 januari 2021 emitterades icke-säkerställda obligationer om totalt 200 mkr, inom ett rambelopp om 2 000 mkr och en rörlig ränta om Stibor 3m + 395 räntepunkter med slutligt förfall den 25 januari 2024. Den 19 och 21 april emitterades ytterligare 200 mkr respektive 125 mkr, inom ramen för samma obligationslån. Den 11 maj ansökte M2 om upptagande av det tillkommande obligationslånet till handel på Nasdaq Stockholms Corporate Bond List och första handelsdag var den 14 maj. I början av september emitterade M2 475 mkr under sitt existerande obligationslån med förfall den 25 januari 2024 och den totala utestående volymen uppgår per 30 september till 1 000 mkr.
- Konkurrensverket meddelade den 15 januari 2021 att det budpliktsbud som M2 lämnade till Corems aktieägare den 15 december 2020, vilket innebar att M2 skulle få ensam kontroll över Corem, kunde genomföras utan vidare åtgärder. Det slutliga utfallet var att aktieägare till 785 119 stamaktier av serie A, 1 557 123 stamaktier av serie B samt 692 183 preferensaktier i Corem accepterade erbjudandet. M2:s aktieinnehav i Corem ökade därmed till cirka 47,2 procent av det totala kapitalet i Corem och cirka 49,1 procent av det totala antalet röster i Corem.
- Under perioden har M2 valt att gå in som investerare i bland annat nätapoteket MEDS, fastighetsutvecklarna Aros Bostad, Vernum och investmentbolaget Modelio.
- Den 9 april förvärvade M2 99 ägarlägenheter belägna i Frederiksstaden, Köpenhamn. Den totala uthyrbara arean uppgår till 8 200 kvm, fördelad på två intilliggande byggnader med 9 våningar samt 56 parkeringsplatser.
- Corem lämnade i mars 2021 ett offentligt uppköpserbjudande till innehavare av aktier i Klövern AB i syfte att bolagen skulle gå samman. Den initiala acceptperioden löpte mellan 14 maj och 11 juni. Utfallet av den initiala acceptperioden visade att Corem kontrollerade 89,1 procent av kapitalet i Klövern och 90,8 procent av rösterna i Klövern, och Corem meddelade den 15 juni 2021 erbjudandet ovillkorat. Som följd övergick Corems tidigare indirekta, långsiktiga investering i Klövern till att vara ett direkt innehav i form av ett dotterbolag till Corem. För varje Klövern stamaktie A och B har M2 erhållit 0,88 stamaktie A respektive B i Corem och för varje Klövern preferensaktie har M2 erhållit 1,12 stamaktie D i Corem. Per 30 september uppgår M2s ägarandel i Corem till 34,3 procent av kapitalet och 36,0 procent av rösterna. Sista dag för handel i Klöverns aktier på Nasdaq Stockholm var den 20 juli.

- Den 30 juni avyttrade M2 bostadsfastigheterna Vallbacken 10:6 och Väster 29:5 i Gävle samt hälftenägda bolaget Klosterhus AB med samtliga sina fastigheter i Skokloster. Köparen KlaraBo erlade en del av köpeskillingen i form av egna aktier varför M2 genom affären kom att bli delägare i KlaraBo.
- M2s intresseföretag Castellum lämnade den 2 augusti 2021 ett rekommenderat offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Kungsleden att förvärva samtliga aktier i Kungsleden i syfte att bolagen ska gå samman.
- Den 24 september tecknade Wästbygg avtal om förvärv av Rekab Entreprenad vilket är ett bolag med 175 medarbetare med fokus på de nordligare tillväxtorterna i Sverige.
- Under september emitterade M2 icke-säkerställda obligationer om 400 mkr, inom ett rambelopp om 2 000 mkr och en rörlig ränta om Stibor 3m + 390 räntepunkter med ett slutligt förfall den 15 januari 2025.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Den 25 oktober gav M2 Nordea i uppdrag att arrangera möten med obligationsinvesterare för att undersöka möjligheten att emittera nya seniora icke-säkerställda SEK-obligationer inom ramen för Bolagets utestående obligationer med förfall den 15 januari 2025. I samband med emissionen erbjöd M2 innehavare av bolagets utestående icke-säkerställda obligationer med rörlig ränta, med förfall den 25 januari 2022 och med utestående volym om 1 000 mkr, varav Bolaget innehar 556 mkr, att delta i ett återköp där bolaget köper tillbaka obligationer mot kontant vederlag upp till det nominella beloppet av de nya obligationerna emitterade till ett pris om 100,25 procent av nominellt belopp.
- Den 29 oktober emitterade M2 500 mkr seniora icke-säkerställda obligationer inom ramen för Bolagets utestående obligationer med förfall den 15 januari 2025. Vidare offentliggjorde M2 samtidigt information om genomfört återköp enligt erbjudande daterat den 25 oktober till innehavare av bolagets utestående icke-säkerställda obligationer med förfall den 25 januari 2022. Vid utgången av återköpserbjudandet den 28 oktober 2021 hade giltiga återköpsinstruktioner till ett sammanlagt belopp om 60 mkr erhållits.
- Castellum har per den 10 november meddelat att man fullföljer erbjudandet till aktieägarna i Kungsleden Aktiebolag och den 19 november meddelade bolaget att man efter att förlängningsperioden avslutats uppnått ett ägande om 96,5 %.

UTVALDA NYCKELTAL

	2021 9 mån jan-sep	2020 9 mån jan-sep	2020 12 mån jan-dec	2019 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec
Hyresintäkter (mkr)	276	248	334	180	226	216
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag (mkr)	2 718	2 655	3 582	3 838	3 652	2 838
Rörelseresultat (mkr)	328	239	333	212	282	177
Resultat efter finansiella poster (mkr)	122	91	154	541	899	408
Periodens resultat (mkr)	4 485	580	1 764	4 759	1 983	1 251
Justerat eget kapital (mkr)	24 602	19 303	20 459	20 237	7 792	5 696
Räntetäckningsgrad (ggr)	3,8	6,6	2,9	3,5	5,6	4,6
Belåningsgrad fastigheter (%)	35,6	33,5	31,7	34,6	38,6	43,2
Justerad soliditet (%)	56,3	60,5	60,0	61,6	53,8	50,1
Avkastning på eget kapital (%)	22,0	3,2	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. M2s affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvalta, förvärva och förädla fastigheter i framförallt 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, Jönköping, Växjö och Gävle.

Entreprenad och projektutveckling

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

Strategiska fastighetsinvesteringar

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

Corem äger, förvaltar och utvecklar lager-, logistik-, industri och handelsfastigheter i mellersta/södra Sverige och i Danmark. Klövern, som sedan 15 juni är ett dotterbolag till Corem, har en stark närvaro i Stockholm och andra växande regioner i Sverige samt Köpenhamn och New York. Beståndet består framförallt av kontor.

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

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

Övriga investeringar

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

VD-ORD

Det tredje kvartalet innebar ett fortsatt högt affärstempo inom hela gruppen och vi upplever en positiv resultat- och volymtillväxt inom samtliga våra bolag.

Utöver ett bra tempo i den ordinarie löpande verksamheten har därtill förvärvsintensiteten varit hög i såväl dotterbolaget Wästbygg som i våra två största intressebolag Corem och Castellum.

Vi har även under det tredje kvartalet fortsatt att bredda och utöka vår övriga investeringsverksamhet genom ytterligare ett antal mindre investeringar i intressanta tillväxtbolag såsom exempelvis CNI, CAKE och Aligro.

Under 2021 har M2 valt att öka sitt ägande i vårt intressebolag Corem. Därtill har vi lagt och genomfört ett pliktbud på bolaget. Corem har i sin tur framgångsrikt förvärvat vårt tidigare intressebolag Klövern och har därmed skapat ett fastighetsbolag med en total volym om över 80 mdkr. Efter dessa transaktioner uppgår M2:s aktuella ägarandel i Corem till 34,3 %.

I början av året ökade vi även vårt ägande i Castellum, från 18,5 % till 21,6 %, varefter innehavet uppfyllde kriterierna för att redovisas som intresseföretag.

Castellum har haft ett intensivt år med såväl stora försäljningar som stora förvärv. Castellum har därtill lagt bud på den börsnoterade konkurrenten Kungsleden. Förvärvet gör Castellum till Nordens största noterade kommersiella fastighetsbolag.

Castellums strategi är att vara ledande i Norden och i linje med denna strategi har man under året även expanderat i Finland via förvärv av bolaget Kielo samt därtill förvärvat 31,7 % i det norska börsnoterade fastighetsbolaget Entra. Ägandet i Entra ger Castellum en indirekt fastighetsvolym i Norge om ca 20 mdkr. Castellums totala fastighetsvolym uppgår härefter till över 165 mdkr. Efter förvärvet av Kungsleden som huvudsakligen betalas med nyemitterade aktier kommer M2:s ägarandel i Castellum att uppgå till omkring 17,2 %.

Vår egen fastighetsrörelse M2 Gruppen har under perioden varit fortsatt aktiv. Genom förvärv av en större bostadsfastighet med ägarlägenheter har M2 Gruppen etablerat sig i Köpenhamn. Vi ökade vår närvaro i Jönköping genom att förvärva en nyproducerad bostadsfastighet om 66 lägenheter. Innan sommaren avyttrades bostadsfastigheter i Gävle och Skokloster. Denna försäljning gjordes delvis mot likvid i aktier i bostadsbolaget Klarabo. På projektsidan har det varit ett fortsatt högt tempo med nyproduktion av både bostäder i Karlstad samt logistik i Kalmar. I övrigt fortlöper projektering av bostäder i Stockholm, Jönköping och Växjö enligt plan. Ett nytt bostadsprojekt i Linköping har därtill adderats. Fastighetsrörelsen redovisar som helhet en fortsatt stabil resultatutveckling.

Det vi och våra fastighetsinriktade intressebolag gör är att genom förvärv och egna projekt koncentrerar vårt bestånd till regionala nordiska tillväxtcentra. Vi fokuserar främst på kontor och logistik och har genomgående ett stort fokus på hållbarhet och en stark finansiell ställning.

Sammanfattningsvis innebär ovan transaktioner att vår totala fastighetsexponering via Corem och Castellum, inräknat vår egen fastighetsrörelse M2 Gruppen, kommer uppgå till ca 255 mdkr.

Vår entreprenadverksamhet under Wästbygg Gruppens försorg växer och fortsätter att leverera ett starkt resultat som på rullande 12 månader per 30 september uppgick till 285 mkr. I september tecknade Wästbygg avtal om förvärv av Rekab Entreprenad vilket är ett bolag med 175 medarbetare med fokus på de nordligare tillväxtorterna i Sverige.

Vi har idag en mycket robust nordisk plattform med en underliggande affär som är stark och vi upplever en bra hyres- och fastighetsmarknad såväl som en stabil byggmarknad, vilket inte minst nettouthyrning, värdeutveckling och en stabil orderingång fortsatt vittnar om vilket tillsammans med en hög investeringstakt borgar för fortsatt resultattillväxt och ett starkt avslut på året. Vi ser fortfarande ingen tydlig negativ effekt av pandemin i vår kärnaffär, utan vi fortsätter att genom våra bolag utveckla våra erbjudande för att långsiktigt möta en marknad i ständig förändring.

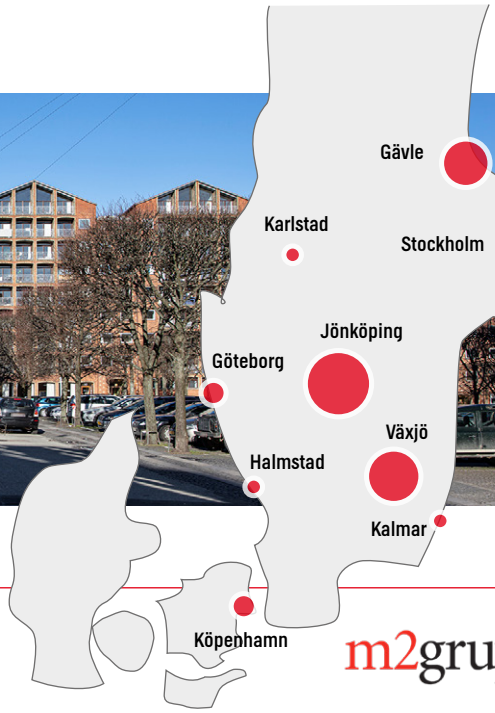
Årets fjärde kvartal har hittills bjudit på en stark utveckling på börsen vilket fått till följd att marknadsvärdet på våra noterade innehav väsentligen överstiger dess bokförda värde per bokslutsdagen. Värdeökningen uppgår till hela 7,1 mdkr vilket allt annat lika ger ett aktuellt justerat eget kapital på 31,2 mdkr jämte en justerad soliditet på 62 %.

Fastighetsportföljernas och entreprenadrörelsens fokus mot tillväxtregioner, breda och väldiversifierade kundbaser i kombination med starka balansräkningar och ett stort hållbarhetsfokus möjliggör attraktiva finansieringsvillkor. Detta tillsammans lägger en stabil grund för en fortsatt positiv tillväxt.

Mia Arnhult
Vd, M2

DIREKTÄGDA FASTIGHETER

1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2021



M2 GRUPPEN

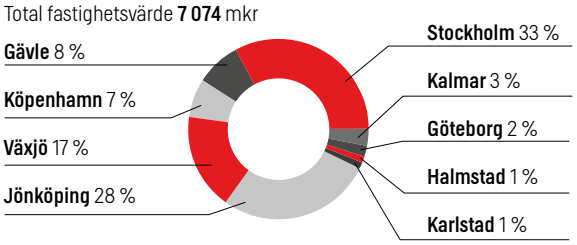
M2 har ett direkt ägande i fastigheter under varumärket M2 Gruppen.

Per 30 september består M2s fastighetsbestånd av 68 fastigheter, huvudsakligen bostäder och handels- och kontorsfastigheter, med ett marknadsvärde på 7 074 mkr. M2 Gruppen verkar framförallt i Stockholm, Jönköping, Växjö och Gävle.

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 276 mkr (248) och periodens driftöverskott uppgick till 157 mkr (153).
- 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.
- Den 9 april förvärvade M2 99 ägarlägenheter i Köpenhamn med ett marknadsvärde på 516 mkr belägna i Frederiksstaden, Köpenhamn och del av det ikoniska bostadsområdet "Dronningegården". Den totala uthyrbara arean uppgår till 8 200 kvm, fördelad på två intilliggande byggnader med 9 våningar samt 56 parkeringsplatser.
- Den 30 juni avyttrade M2 bostadsfastigheterna Vallbacken 10:6 och Väster 29:5 i Gävle samt hälftenägda bolaget Klosterhus AB med samtliga sina fastigheter i Skokloster. Det underliggande fastighetsvärdet för fastigheterna i Gävle uppgick till 215 mkr respektive 260 mkr för Skokloster.
- I september färdigställdes Kanoten 12 i Karlstad, en fastighet bestående av 36 hyreslägenheter och en uthyrbar area på 1 094 kvm, med inflyttning den 22 september.

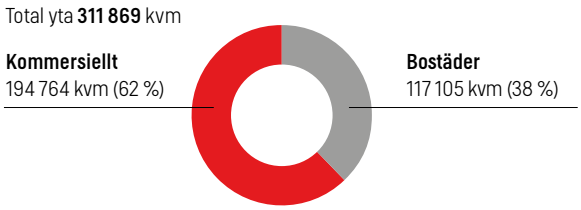
MARKNADSVÄRDE I % PER ORT

Total fastighetsvärde **7 074** mkr

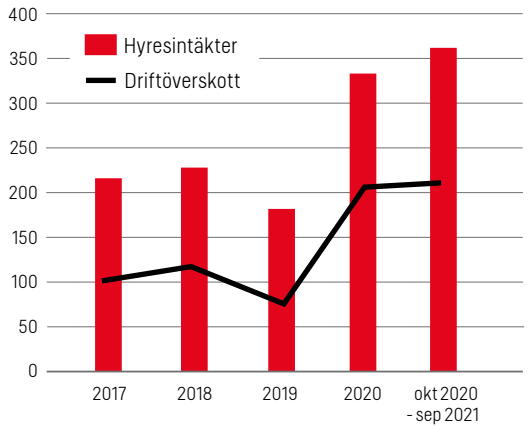


KVADRATMETER PER TYP AV YTA

Total yta **311 869** kvm



HYRESINTÄKTER OCH DRIFTÖVERSKOTT



ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING

1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2021

WÄSTBYGG

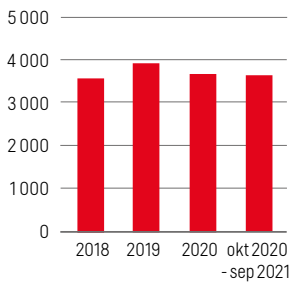
Dotterbolaget Wästbygg Gruppen AB (publ) är verksamt inom entreprenad- och projektutveckling inom segmenten bostäder, kommersiella fastigheter samt logistik och industri.

Den 13 oktober 2020 börsnoterades Wästbygg.

I september tecknade Wästbygg avtal om förvärv av Rekab Entreprenad vilket är ett bolag med 175 medarbetare med fokus på de nordligare tillväxtorterna i Sverige.

- Intäkterna ökade med 1 % till 2 718 mkr (2 696).
- Rörelseresultatet ökade med 42 % till 224 mkr (158).
- Resultatet efter skatt uppgick till 228 mkr (152).
- Orderingången för perioden uppgick till 2 943 mkr (1 966).
- Soliditeten uppgick till 52 % (32).
- Orderstocken uppgick till 3 634 mkr (3 203).
- M2s ägarandel av kapital 60,1 %.
- M2s ägarandel av röster 59,3 %.
- Börsvärde 3 121 mkr (2021-09-30)

INTÄKTER (mkr)



WÄSTBYGG

STRATEGISKA FASTIGHETSINVESTERINGAR

1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2021

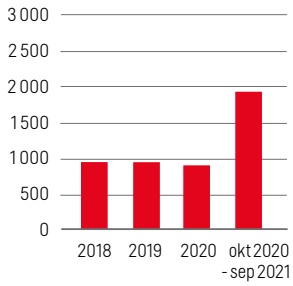
M2s investeringar i fastigheter består, förutom av direktägda fastigheter, även av ägande i noterade fastighetsbolag. M2 är delägare i Corem Property Group AB (publ) ("Corem"), Castellum AB (publ) ("Castellum") och AB Sagax (publ) ("Sagax"). Våra strategiska fastighetsinvesteringar, Corem, Castellum, Sagax och Klövern (till och med 14 juni), har under perioden givit oss utdelning om 580 mkr (402), varav 570 mkr (386) utgör utdelning på stamaktier och 10 mkr (16) på preferensaktier.

COREM

Corem äger, förvaltar och utvecklar lager-, logistik-, industri-och handelsfastigheter i mellersta/södra Sverige och i Danmark. Klövern, som sedan 15 juni är ett dotterbolag till Corem, har en stark närvaro i Stockholm och andra växande regioner i Sverige samt Köpenhamn och New York. Beståndet består framförallt av kontor. Det sammanslagna fastighetsbeståndet består av 512 fastigheter med ett marknadsvärde på 78 290 mkr per 30 september 2021.

- Hyresintäkterna ökade med 159 % till 1 708 mkr (660).
- Driftöverskottet ökade med 145 % till 1 227 mkr (500).
- Förvaltningsresultatet ökade med 142 % till 811 mkr (335).
- Resultatet efter skatt uppgick till 2 525 mkr (-669).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 78 290 mkr.
- M2s ägarandel av kapital 34,3 %.
- M2s ägarandel av röster 36,0 %.
- Börsvärde 32 449 mkr (2021-09-30)

HYRESINTÄKTER (mkr)



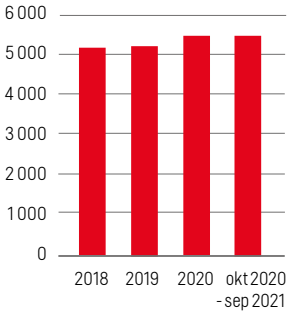
CASTELLUM

Castellum är ett av de största börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige med ett fastighetsbestånd som i huvudsak utgörs av lokaler för kontor och lager/logistik. Per 30 september 2021 hade Castellum ett bestånd på 556 fastigheter i Sverige samt Köpenhamn och Helsingfors med ett marknadsvärde på 104 342 mkr.

Castellum äger sedan det tredje kvartalet ca 32 % av det norska fastighetsbolaget Entra som numera därför framgent utgör ett intressebolag.

- Hyresintäkterna minskade med 1 % till 4 028 mkr (4 075).
- Driftöverskottet minskade med 6 % till 3 094 mkr (3 292).
- Förvaltningsresultatet minskade med 3 % till 2 503 mkr (2 588).
- Resultatet efter skatt uppgick till 7 064 mkr (2 549).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 104 342 mkr.
- M2s ägarandel av kapital och röster 21,6 %.
- Börsvärde 59 473 mkr (2021-09-30).

HYRESINTÄKTER (mkr)



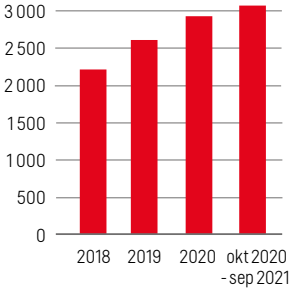
SAGAX

Sagax är ett fastighetsbolag som fokuserar på kommersiella fastigheter, inom framförallt segmentet lager och lätt industri. Per 30 september 2021 hade Sagax ett fastighetsbestånd på 725 fastigheter runtom i Europa med ett marknadsvärde på 43 720 mkr.

Sagax äger även aktier i en handfull andra och noterade och onoterade fastighetsbolag. Per den 30 september uppgår Sagax ägande i Hemsö till 15%, i Nyfosa till 12,8 % samt i NP3 till 15,5 %.

- Hyresintäkterna ökade med 7 % till 2 294 mkr (2 152).
- Driftöverskottet ökade med 8 % till 1 920 mkr (1 786).
- Förvaltningsresultatet ökade med 17 % till 2 096 mkr (1 795).
- Resultatet efter skatt uppgick till 5 913 mkr (2 179).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 43 720 mkr.
- M2s ägarandel av kapital 6,7 %.
- M2s ägarandel av röster 11,9 %.
- Börsvärde 91 071 mkr (2021-09-30).

HYRESINTÄKTER (mkr)



AB | SAGAX

Örebro Entré, etapp 1 och 2

ÖVRIGA INVESTERINGAR

1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 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 och RhoVac. Under perioden har M2 även valt att gå in som en av de större investerarna i nätapoteket MEDS och gjort större investeringar i Aligro, Aros Bostad, Cake, Catella, CNI, First Ventures, INIVI, KlaraBo, Modelio Capital och Vernum Fastigheter.

ALIGRO

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

AROS BOSTAD

Aros Bostadsutveckling AB (publ) har utvecklat bostäder sedan 2006 och finns idag framförallt i Storstockholm och Uppsala. Affärsidén är att skapa moderna och hållbara bostäder. Bolaget är noterat på Nasdaq First North Growth Market.

BACTIGUARD

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

BILLOGRAM

Billogram AB erbjuder en digital plattform för fakturering och betalningar som effektiviserar kundhanteringen, samtidigt som den förbättrar kundupplevelsen. Bolaget är onoterat.

CAKE

Cake 0 emission AB är en svensk tillverkare av elektriska motorcyklar med stort hållbarhetsfokus. Produktkatalogen vänder sig till såväl yrkestransporter (last mile) som nöjesnyttjaren. Bolaget är onoterat.

CATELLA

Catella AB (publ) med huvudkontor i Stockholm och med över 550 anställda på 27 kontor i Europa erbjuder kvalificerad rådgivning och förvaltning inom ett antal tillgångsslag. 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 är en aktiv ägare och har ett nära samarbete med portföljbolagen. CNI Nordic 5 AB är noterat på Nordic Growth Market (NGM). CNI Nordic 4 AB och CNI Nordic 6 AB är onoterade.

DEVYSER
Devyser Diagnostics AB är specialister när det gäller diagnostiksatser för komplex DNA-testning inom ärftliga sjukdomar, onkologi och transplantation. Produkterna används för att vägleda riktade cancerterapier för att möjliggöra snabb prenatal diagnostik, såväl som vid uppföljning efter transplantation. Bolaget är onoterat.

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.

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.

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.

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 är onoterat.

LOGISTEA
Logistea AB (publ) (tidigare Odd Molly International AB (publ)) är ett fastighetsbolag med inriktning mot lager- och logistikfastigheter. Bolaget äger 26 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 160 100 kvadratmeter. Bolaget är noterat på Nasdaq First North Growth Market.

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.

MERLIN
Merlin Properties SOCIMI, S.A. 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. Bolaget är noterat på Bolsa de Madrid (Madrid Stock Exchange).

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.

NORTHMILL
Northmill Bank AB 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. Bolaget är onoterat.

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.

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.

KOMMENTARER OM DELÅRSPERIODEN I KORTHET

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

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Resultat

Direktägda fastigheter

Fastighetsrörelsen har levererat enligt förväntan. Driftöverskottet uppgick till 157 mkr (153).

Rörelseresultatet uppgick till 105 mkr (107).

Entreprenad och projektutveckling

För de tre första kvartalen ligger intäkterna på ungefär samma nivå som förra året, men rörelseresultatet är väsentligt starkare än 2020 och uppgick till 223 mkr (132). Två egenutvecklade bostadsrättsprojekt avslutades och resultatavräknades i sin helhet under våren efter en produktionstid på nästan två år. Under motsvarande period 2020 avslutades endast ett egenutvecklat bostadsprojekt.

Resultatet efter skatt uppgick till 228 mkr (126).

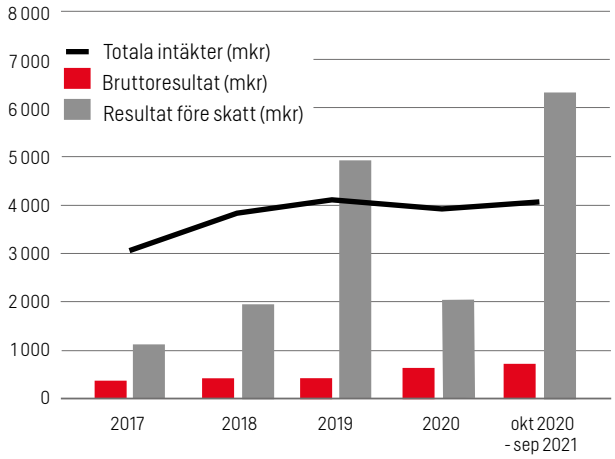
Intäkter

Direktägda fastigheter

Koncernens hyresintäkter ökade med 11 procent till 276 mkr (248) 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 242 mkr (237). Under perioden uppgår befarade och konstaterade kundförluster till 3,7 mkr (1,4), vilket motsvarar 1,3 procent (0,6).

Uthyrningsgraden per 30 september uppgår till 83 procent (82). Exklusive våra tre projektfastigheter uppgår uthyrningsgraden till 94 procent (94).

ÖVERSIKT TOTALA INTÄKTER, BRUTTORESULTAT OCH RESULTAT FÖRE SKATT



Entreprenad och projektutveckling

Intäkterna från entreprenad-/tjänsteuppdrag uppgick till 2 718 mkr (2 655). Den totala orderingången under perioden uppgick till 2 943 mkr (1 966).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -206 mkr (-147).

Under perioden erhöll M2 utdelningar om 78 mkr (289) och bestod framförallt av utdelningar från Sagax om 49 mkr, Merlin Properties om 7 mkr, SBB om 6 mkr, Swedbank om 4 mkr, Aros om 3 mkr och Catella 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 81 mkr (58).

Realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper uppgick till 26 mkr (-229), varav 360 mkr avser realiserade värdeförändringar på försäljning av framförallt Sagax (358 mkr) och lösen av derivatinstrument för säkring av långfristigt lån med värdepapper som säkerhet om -479 mkr i samband med teckning av nytt derivat. 105 mkr avser orealiserade värdeförändringar på framförallt Catella (41 mkr), BEWI ASA (20 mkr), Merlin Properties (15 mkr), Link Properties (8 mkr) och Ell Ess IPR (6 mkr). Av de realiserade och orealiserade värdeförändringarna på värdepapper är 144 mkr (-157) hänförliga till kortfristiga placeringar.

Räntekostnader och övriga finansiella kostnader uppgick till -391 mkr (-265) och består framförallt av ränta på obligationslån om 118 mkr, depåkrediter och lån med värdepapper som säkerhet om 81 mkr, fastighetslån om 28 mkr, ränteswappar om 12 mkr och lån inom entreprenad- och projektutvecklingsverksamheten om 9 mkr samt valutakursdifferens och bankavgifter, utdelningsersättning och courtage om 72 mkr.

Resultatandelar i intresseföretag

Resultatandelar i intresseföretag uppgick till 2 677 mkr (-145). M2s andel av Klöverns (t o m 14 juni), Corems och Castellums resultat uppgick till 303 mkr (176), 836 mkr (-339), respektive 1 541 mkr (-). Utdelningarna ingående i resultatandelarna från intressebolagen uppgick under perioden till 29 mkr (15), varav 23 mkr (10) från Klövern och 6 mkr (5) från Corem. I posten ingår även ett ej kassaflödespåverkande koncernmässigt resultat om -13 mkr vid konvertering av Klövern- till Coremaktier som en följd av Corems erbjudande till Klöverns aktieägare.

Värdeförändringar

Fastigheter

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 332 mkr (360). I jämförbart bestånd uppgick värdeförändringarna till 126 mkr.

Finansiella tillgångar

Värdeförändringar på finansiella tillgångar uppgick till 1 545 mkr (369), varav 1 274 mkr avser Sagax, 233 mkr avser derivatinstrument för säkring av långfristigt lån med värdepapper som säkerhet, 39 mkr avser Logistea, 6 mkr avser Bactiguard och -7 mkr avser övriga investeringar.

KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndet uppgick per 30 september 2021 till 68 direktägda fastigheter med ett marknadsvärde om 7 074 mkr. Under perioden har fastigheter till ett värde av 700 mkr förvärvats och investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 222 mkr. Under perioden har fastigheter till ett värde av 475 mkr avyttrats.

Andelar i intresseföretag

Andelar i intresseföretag uppgick till 23 878 mkr (6 252) och består av Corem (34,3 %), Castellum (21,6 %), Devyser (29,7 %), Footway (25,1 %), RhoVac (20,4 %) och Läst Holding (50,0 %).

	2021-09-30	2020-09-30
Castellum	13 402	-
Corem	9 620	3 361
Footway	558	-
Devyser	187	-
RhoVac	95	-
Centrumshopping Lund	11	11
Läst Holding	5	-
Klövern	-	2 880
	23 878	**6 252**

Under 2021 har M2 ökat sitt ägande i Castellum och per 30 september 2021 uppgår ägarandelen till 21,6 procent, varför innehavet 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.

Corem lämnade i mars 2021 ett offentligt uppköpserbjudande till innehavare av aktier i Klövern AB i syfte att bolagen ska gå samman. Den initiala acceptperioden löpte mellan 14 maj och 11 juni. Utfallet av den initiala acceptperioden visade att Corem kontrollerade 89,1 procent av kapitalet i Klövern och 90,8 procent av rösterna i Klövern, och Corem meddelade den 15 juni 2021 erbjudandet ovillkorat. Som följd övergick Corems tidigare indirekta, långsiktiga investering i Klövern till att vara ett direkt innehav i form av ett dotterbolag till Corem. För varje Klövern stamaktie A och B har M2 erhållit 0,88 stamaktie A respektive B i Corem och för varje Klövern preferensaktie har M2 erhållit 1,12 stamaktie D i Corem. Per 30 september uppgår M2s ägarandel i Corem till 34,3 procent av kapitalet och 36,0 procent av röster. Sista dag för handel i Klöverns aktier på Nasdaq Stockholm var den 20 juli.

Efter den förlängda acceptperiod som avslutades den 18 augusti 2021 uppgick Corems ägande till cirka 98,5 procent av utestående aktiekapital och cirka 97,7 procent av utestående röster i Klövern. Acceptperioden förlängdes inte och tvångsinlösen har påkallats i syfte att förvärva de aktier som inte lämnats in i Erbjudandet. Inlösenprocessen pågår.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andra långfristiga värdepapper uppgick till 5 724 mkr (13 151). De största innehaven består av Sagax (3 897 mkr), derivatinstrument för säkring av långfristigt lån med värdepapper som säkerhet (365 mkr), Modelio Equity (167 mkr), Logistea (160 mkr), SBB (150 mkr), KlaraBo (144 mkr), MEDS (123 mkr), Vernum Fastigheter (120 mkr), Northmill (100 mkr), Cake 0 Emissions (90 mkr), Bactiguard (50 mkr) och Klarna (50 mkr).

Räntebärande lång- och kortfristiga skulder

Räntebärande skulder uppgick till 16 129 mkr (9 891).

Räntebärande skulder	Långfristiga	Kortfristiga	Totalt
Fastighetslån	2 504	16	2 520
Obligationslån	4 071	444	4 515
Depåkrediter	-	4 987	4 987
Lån med värdepapper som säkerhet	3 578	-	3 578
Lån inom entreprenad och projektutveckling	118	185	303
Övriga räntebärande skulder	225	-	225
	10 497	**5 632**	**16 129**

Obligationslån

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

I april emitterades ytterligare 325 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.

I början av september emitterade M2 475 mkr under sitt existerande obligationslån med förfall den 25 januari 2024.

Den 15 september emitterade M2 icke-säkerställda obligationer om 400 mkr, inom ett rambelopp om 2 000 mkr och en rörlig ränta om Stibor 3m + 390 räntepunkter med ett slutligt förfall den 15 januari 2025.

Per 30 september 2021 uppgår icke-säkerställda obligationslån till totalt 4 515 mkr (varav 585 mkr är återköpta).

Obligationslånen är noterade på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista.

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hantering av risker och osäkerhetsfaktorer är ett ständigt pågående arbete inom koncernen och arbete läggs kontinuerligt ned på att minska sårbarheten. Koncernen är primärt utsatt för marknadsrisker i form av värdeförändringar på tillgångar och i efterfrågan på bolagets bostäder och lokaler samt olika finansiella risker som likviditets- och finansieringsrisk, ränterisker och kreditrisker. Koncernens tillgångar värderade till verkligt värde uppgår per 30 september till 14 536 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 jul-sep	2020 3 mån jul-sep	2021 9 mån jan-sep	2020 9 mån jan-sep	2020 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt-sep
Hyresintäkter	98	84	276	248	334	363
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag	767	706	2 718	2 655	3 582	3 644
Fastighetskostnader	-37	-29	-119	-95	-132	-156
Kostnader produktion entreprenad	-655	-599	-2 302	-2 360	-3 118	-3 060
Bruttoresultat	**172**	**162**	**574**	**448**	**666**	**791**
Central administration	-71	-71	-246	-210	-333	-369
Rörelseresultat	**101**	**91**	**328**	**239**	**333**	**422**
Utdelningar	19	138	78	289	313	102
Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter	29	19	81	58	103	126
Realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper	-389	-71	26	-229	-240	15
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader	-164	-92	-391	-265	-355	-480
Resultat efter finansiella poster	**-404**	**84**	**122**	**91**	**154**	**185**
Resultatandelar i intresseföretag	1 172	344	2 677	-145	204	3 025
Värdeförändring fastigheter	107	22	332	360	755	727
Värdeförändring finansiella instrument	10	4	16	4	9	21
Värdeförändring finansiella tillgångar	419	2 658	1 545	369	915	2 091
Resultat före skatt	**1 303**	**3 112**	**4 693**	**679**	**2 036**	**6 050**
Skatt	-37	-33	-207	-99	-272	-380
PERIODENS RESULTAT	**1 266**	**3 080**	**4 485**	**580**	**1 764**	**5 670**
Resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	1 244	3 071	4 395	557	1 712	5 550
Innehav utan bestämmande inflytande	22	9	91	23	52	120
Periodens resultat	**1 266**	**3 080**	**4 485**	**580**	**1 764**	**5 670**
Resultat per aktie, kr	12 659	30 798	44 855	5 801	17 644	56 697
Antal aktier periodens slut	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000

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

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2021 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	229	229	229
Övriga immateriella anläggningstillgångar	9	7	8
Förvaltningsfastigheter	7 074	5 961	6 447
Nyttjanderättstillgångar	31	41	37
Andelar i intresseföretag	23 878	6 252	8 085
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5 724	13 151	13 169
Andra långfristiga tillgångar	1 322	1 050	1 313
Summa anläggningstillgångar	**38 266**	**26 691**	**29 288**
Omsättningstillgångar			
Upparbetat ej fakturerat	256	285	190
Egenutvecklade bostadsrätter under produktion	796	629	740
Kundfordringar	347	335	514
Skattefordran	96	78	72
Övriga kortfristiga fordringar	802	556	548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	297	158	203
Kortfristiga placeringar	1 738	1 000	500
Likvida medel	1 489	1 211	2 087
Summa omsättningstillgångar	**5 821**	**4 252**	**4 854**
SUMMA TILLGÅNGAR	**44 087**	**30 943**	**34 141**

GreenHaus, Oceanhamnen i Helsingborg

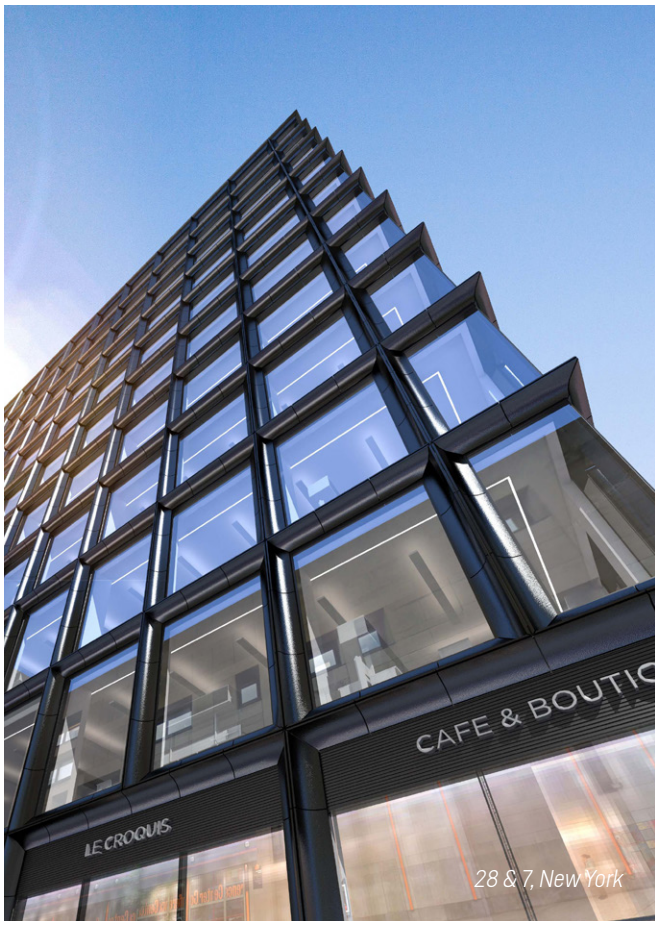
KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2021 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	10	10	10
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	23 790	17 822	19 445
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	**23 800**	**17 832**	**19 455**
Innehav utan bestämmande inflytande	585	92	526
Summa eget kapital	**24 385**	**17 924**	**19 981**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	1 587	1 358	1 529
Övriga avsättningar	68	24	63
Räntebärande långfristiga skulder	10 497	5 623	6 251
Derivat	35	57	51
Övriga långfristiga skulder	10	228	3
Summa långfristiga skulder	**12 198**	**7 289**	**7 898**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	5 632	4 268	4 494
Leverantörsskulder	318	349	270
Skatteskulder	231	84	79
Övriga kortfristiga skulder	1 119	855	1 217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	204	174	203
Summa kortfristiga skulder	**7 504**	**5 730**	**6 262**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**44 087**	**30 943**	**34 141**

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2020	**10**	**17 283**	**17 293**	**79**	**17 372**
Nyemission Wästbygg		488	**488**	413	**901**
Transaktionskostnader nyemission Wästbygg		-20	**-20**	-17	**-37**
Utdelning		-18	**-18**	-11	**-28**
Innehav utan bestämmande inflytande vid förvärv av Kamelia Samhällsfastigheter AB			**0**	8	**8**
Årets resultat		1 712	**1 712**	52	**1 764**
Utgående eget kapital 31 december 2020	**10**	**19 445**	**19 455**	**526**	**19 981**
Ingående eget kapital 1 januari 2021	**10**	**19 445**	**19 455**	**526**	**19 981**
Utdelning		-50	**-50**	-43	**-93**
Övrig justering			**0**	11	**11**
Periodens resultat		4 395	**4 395**	91	**4 485**
Utgående eget kapital 30 september 2021	**10**	**23 790**	**23 800**	**585**	**24 385**

1245 Broadway, New York



28 & 7, New York

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	2021 3 mån jul-sep	2020 3 mån jul-sep	2021 9 mån jan-sep	2020 9 mån jan-sep	2020 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt-sep
Löpande verksamheten						
Rörelseresultat	101	91	328	239	333	422
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet						
Av- och nedskrivningar	5	6	17	17	22	22
Förändring av avsättningar	1	0	5	3	42	44
	107	**96**	**350**	**258**	**397**	**488**
Erhållen ränta	11	7	24	17	32	39
Betald ränta	-146	-82	-353	-248	-332	-437
Betald inkomstskatt	26	-4	15	-14	-22	7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-2**	**18**	**36**	**13**	**75**	**97**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital						
Förändring av rörelsefordringar	45	-292	-245	-288	-569	-526
Förändring av rörelseskulder	149	36	254	-115	-144	225
Förändring av kortfristiga placeringar	-367	-404	-1 095	-379	427	-289
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-174**	**-643**	**-1 051**	**-770**	**-211**	**-492**
Investeringsverksamheten						
Förvärv av immateriella tillgångar	0	0	-2	-2	-3	-3
Förvärv av fastigheter	0	116	-648	-88	-48	-608
Investeringar i fastigheter	-59	-16	-221	-58	-137	-299
Försäljning av fastigheter	0	0	134	0	1	135
Förvärv av maskiner och inventarier	-3	38	-10	0	-4	-14
Erhållen utdelning	233	144	609	419	471	661
Förvärv av intresseföretag	-663	-5	-4 703	-5	-683	-5 381
Förvärv av finansiella tillgångar	-738	-678	-1 607	-2 203	-3 058	-2 462
Försäljning av finansiella tillgångar	104	1 191	1 558	2 531	3 143	2 171
Förändring av långfristiga fordringar	-1	8	-9	8	-255	-272
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 128**	**798**	**-4 899**	**602**	**-571**	**-6 072**
Finansieringsverksamheten						
Nyemission	0	0	0	0	901	901
Transaktionskostnader nyemission	0	0	0	0	-37	-37
Utbetald utdelning	0	0	-43	-11	-11	-43
Upptagna räntebärande skulder	1 217	1 558	5 539	2 259	3 565	6 845
Amortering av räntebärande skulder	-2	-1 348	-155	-1 662	-2 340	-833
Förändring av övriga långfristiga skulder	5	0	7	35	35	7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**1 220**	**210**	**5 349**	**620**	**2 113**	**6 842**
Periodens kassaflöde	**-82**	**365**	**-600**	**452**	**1 330**	**278**
Likvida medel vid periodens början	**1 569**	**1 023**	**2 087**	**764**	**764**	**1 211**
Kursdifferens i likvida medel	**1**	**0**	**2**	**-5**	**-7**	**-1**
Likvida medel vid periodens slut	**1 489**	**1 388**	**1 489**	**1 211**	**2 087**	**1 489**

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2021 3 mån jul-sep	2020 3 mån jul-sep	2021 9 mån jan-sep	2020 9 mån jan-sep	2020 12 mån jan-dec
Central administration	-4	-4	-16	-12	-18
Rörelseresultat	**-4**	**-3**	**-16**	**-11**	**-18**
Resultat från andelar i koncernföretag	17	0	163	0	6
Resultat från andelar i intresseföretag	7	1	92	55	56
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	0	0	40	0	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-67	396	499	508	458
Räntekostnader och liknande resultatposter	-368	-55	-541	-228	-381
Resultat efter finansiella poster	**-415**	**339**	**237**	**324**	**121**
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	20
Resultat före skatt	**-415**	**339**	**237**	**324**	**141**
Skatt på årets resultat	0	0	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	**-415**	**339**	**237**	**324**	**141**

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

Mälarporten, Västerås

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2021 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	9	9
Pågående fastighetsarbeten	10	7	10
Summa materiella anläggningstillgångar	**13**	**16**	**19**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	788	611	641
Fordringar hos koncernföretag	1 107	984	954
Andelar i intresseföretag	12 339	324	727
Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 847	7 316	8 038
Andra långfristiga fordringar	1 000	910	992
Summa finansiella anläggningstillgångar	**17 081**	**10 146**	**11 352**
Summa anläggningstillgångar	**17 094**	**10 163**	**11 371**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	14	13	0
Skattefordran	14	0	0
Övriga fordringar	203	212	152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	226	102	122
Summa kortfristiga fordringar	**457**	**327**	**274**
Övriga kortfristiga placeringar	1 463	751	347
Summa kortfristiga placeringar	**1 463**	**751**	**347**
Kassa och bank	**128**	**549**	**526**
Summa omsättningstillgångar	**2 047**	**1 627**	**1 147**
SUMMA TILLGÅNGAR	**19 141**	**11 790**	**12 518**

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2021 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	10	10	10
Uppskrivningsfond	41	41	41
Reservfond	2	2	2
Summa bundet eget kapital	**53**	**53**	**53**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 571	1 480	1 480
Periodens resultat	237	324	141
Summa fritt eget kapital	**1 808**	**1 804**	**1 621**
Summa eget kapital	**1 860**	**1 857**	**1 673**
Obeskattade reserver	**25**	**29**	**25**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	14	14
Summa avsättningar	**14**	**14**	**14**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4 172	1 076	1 077
Skulder till koncernföretag	644	544	544
Skulder till intresseföretag	2	2	2
Övriga långfristiga skulder	4 071	3 084	3 384
Summa långfristiga skulder	**8 890**	**4 706**	**5 007**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3 552	2 901	3 293
Leverantörsskulder	1	0	1
Skulder till koncernföretag	3 756	2 090	2 071
Skatteskulder	0	7	7
Övriga kortfristiga skulder	1 014	165	405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	21	20
Summa kortfristiga skulder	**8 352**	**5 184**	**5 798**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**19 141**	**11 790**	**12 518**

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2020	**10**	**41**	**2**	**1 497**	**1 550**
Utdelning				-18	**-18**
Årets resultat				141	**141**
Utgående eget kapital 31 december 2020	**10**	**41**	**2**	**1 621**	**1 673**
Ingående eget kapital 1 januari 2021	**10**	**41**	**2**	**1 621**	**1 673**
Utdelning				-50	**-50**
Periodens resultat				237	**237**
Utgående eget kapital 30 september 2021	**10**	**41**	**2**	**1 808**	**1 860**

CORONAPANDEMINS INVERKAN

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. Dock har enskilda hyresgäster drabbats. Inom entreprenadrörelsen har orderstocken per 30 september 2021 ökat jämfört med motsvarande tidpunkt förra året och är nära nivån för fjärde kvartalet 2019, det vill säga innan pandemin.

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Delårsrapporten för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen. Från räkenskapsåret 2015 tillämpas IFRS. De redovisningsprinciper som tillämpas i delårsrapporten beskrivs i not 1 i årsredovisningen för 2020. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

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

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

NOT 2 TVISTER

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

NOT 3 NÄRSTÅENDE

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

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

NOT 4 SEGMENTSREDOVISNING

Koncernens verksamhet är indelad i fyra områden:

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

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

Segmentsrapporteringen upprättas för koncernens rörelsesegment och är baserad på högste verkställande beslutsfattarens uppföljning av verksamheten. Segmenten redovisas enligt IFRS.

Koncernens interna rapporteringssystem är uppbyggt utifrån uppföljning av de resultat, kassaflöden och avkastning som koncernens verksamhet genererar. Denna uppföljning genererar högste verkställande beslutsfattarens beslut om bästa möjliga resursfördelning.

KONCERNEN Belopp i mkr	2021 3 mån jul-sep	2020 3 mån jul-sep	2021 9 mån jan-sep	2020 9 mån jan-sep	2020 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt-sep
Intäkter						
Direktägda fastigheter	98	84	276	248	334	363
Entreprenad och projektutveckling	767	706	2 718	2 655	3 582	3 644
Summa	**864**	**789**	**2 994**	**2 903**	**3 916**	**4 007**
Rörelseresultat						
Direktägda fastigheter	44	34	105	107	136	134
Entreprenad och projektutveckling	57	56	223	132	197	288
Summa	**101**	**91**	**328**	**239**	**333**	**422**

Koncernens övriga verksamheter följs inte upp på denna nivå.

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

KONCERNEN Belopp i mkr	2021 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec
Tillgångar			
Direktägda fastigheter	7 074	5 961	6 447
Entreprenad och projektutveckling	3 297	2 033	3 170
Strategiska fastighetsinvesteringar	25 735	18 242	19 851
Övrigt/ofördelat	7 982	4 707	4 674
Summa	**44 087**	**30 943**	**34 141**

NOT 5 KONCERNENS NYCKELTAL

	2021 9 mån jan-sep	2020 9 mån jan-sep	2020 12 mån jan-dec	2019 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec
Hyresintäkter (mkr)	276	248	334	180	226	216
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag (mkr)	2 718	2 655	3 582	3 838	3 652	2 838
Rörelseresultat (mkr)	328	239	333	212	282	177
Resultat efter finansiella poster (mkr)	122	91	154	541	899	408
Resultat före skatt (mkr)	4 693	679	2 036	4 913	1 975	1 087
Periodens resultat (mkr)	4 485	580	1 764	4 759	1 983	1 251
Eget kapital (mkr)	24 385	17 924	19 981	17 372	6 891	4 968
Justerat eget kapital (mkr)	24 602	19 303	20 459	20 237	7 792	5 696
Balansomslutning (mkr)	44 087	30 943	34 141	30 073	13 957	11 116
Räntetäckningsgrad (ggr)	3,8	6,6	2,9	3,5	5,6	4,6
Belåningsgrad (%)	negativ	negativ	negativ	negativ	negativ	negativ
Belåningsgrad fastigheter (%)	35,6	33,5	31,7	34,6	38,6	43,2
Soliditet (%)	55,3	57,9	58,5	57,8	49,4	44,7
Justerad soliditet (%)	56,3	60,5	60,0	61,6	53,8	50,1
Avkastning på eget kapital (%)	22,0	3,2	15,0	152,2	38,7	31,0
Avkastning på totalt kapital (%)	13,0	3,1	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.

Stockholm den 22 november 2021
M2 Asset Management AB (publ)

Rapporten har granskats av bolagets revisorer.

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

REVISORS RAPPORT ÖVER ÖVERSIKTLIG GRANSKNING AV FINANSIELL DELÅRSINFORMATION I SAMMANDRAG (DELÅRSRAPPORT)

Till styrelsen i M2 Asset Management AB (publ)
Org.nr 556559-3349

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för M2 Asset Management AB (publ) per 30 september 2021 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor.
En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten, inte i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 22 november 2021
Grant Thornton Sweden AB

Markus Lilldalen
Auktoriserad revisor

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 22 november 2021 kl. 08:00.

M2 | asset management

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