DELÅRSRAPPORT
1 JANUARI - 30 SEPTEMBER

M2 | asset management

KVARTALET JULI - SEPTEMBER

- Intäkter från den egna fastighetsverksamheten uppgick till 92 mkr (98), en minskning med -6%.
- Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag uppgick till 1 101 mkr (767), en ökning med 44%.
- Driftöverskottet från direktägda fastigheter uppgick till 58 mkr (61) under kvartalet medan rörelseresultatet från entreprenad och projektutveckling minskade till -79 mkr (57). Eftersläpningen i den legala redovisningen avseende BRF-projekt påverkar i kvartalet rörelseresultatet från entreprenad och projektutveckling negativt med 47 mkr.
- Kvartalets rörelseresultat uppgick till 6 mkr (101).
- Resultatandelar i intresseföretag uppgick till -3 465 mkr (1 172).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -450 mkr (107).
- Värdeförändringar på finansiella tillgångar påverkade resultatet med totalt -284 mkr (419).
- Kvartalets resultat före skatt uppgick till -4 455 mkr (1 294).
- Kvartalets resultat uppgick till -4 327 mkr (1 257).

DELÅRSPERIODEN JANUARI - SEPTEMBER

- Intäkter från den egna fastighetsverksamheten ökade med 2% till 281 mkr (276).
- Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag ökade med 27% till 3 452 mkr (2 718).
- Driftöverskottet från direktägda fastigheter ökade med 11% till 175 mkr (158) medan rörelseresultatet från entreprenad och projektutveckling minskade till -69 mkr (223). Eftersläpningen i den legala redovisningen avseende BRF-projekt påverkar i perioden rörelseresultatet från entreprenad och projektutveckling negativt med 132 mkr.
- Rörelseresultatet minskade till 94 mkr (328).
- Resultatandelar i intresseföretag uppgick till -2 197 mkr (2 677).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -431 mkr (332).
- Värdeförändringar på finansiella tillgångar påverkade resultatet med totalt -2 048 mkr (1 545).
- Resultat före skatt uppgick till -4 390 mkr (4 365).
- Periodens resultat uppgick till -3 944 mkr (4 158).

UTVALDA NYCKELTAL	2022 9 mån jan-sep	2021 9 mån jan-sep	2021 12 mån jan-dec	2020 12 mån jan-dec	2019 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec
Hyresintäkter (mkr)	281	276	377	334	180	226
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag (mkr)	3 452	2 718	3 949	3 582	3 838	3 652
Rörelseresultat (mkr)	94	328	375	333	212	282
Resultat efter finansiella poster (mkr)	254	-206	-311	154	541	899
Periodens resultat (mkr)	-3 944	4 158	5 891	1 764	4 759	1 983
Eget kapital (mkr)	22 153	24 058	25 811	19 981	17 388	6 889
Justerat eget kapital (mkr)	22 370	24 274	26 028	20 459	20 237	7 792
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,0	3,8	2,9	2,9	3,5	5,6
Räntetäckningsgrad, justerad (ggr)	2,3	3,8	2,8	2,9	3,5	5,6
Belåningsgrad fastigheter (%)	36,5	35,6	34,6	31,7	34,6	38,6
Soliditet (%)	51,5	54,6	54,3	58,5	57,8	49,4
Justerad soliditet (%)	52,8	56,0	55,4	60,0	61,6	53,8
Avkastning på eget kapital (%)	-14,2	20,4	29,2	15,0	152,2	38,7

För definitioner av nyckeltal, se sida 25.

Omarbetning har gjorts av redovisade värden och nyckeltal avseende år 2021 och 2022. För ytterligare information se Not 5.

HÄNDELSER UNDER KVARTALET

- Marknaden har under kvartalet fortsatt präglats av hög inflation och stigande räntor, vilket generellt försämrat möjligheter till finansiering, och framför allt påverkat obligationsmarknaden negativt. Dessa faktorer har bidragit till en generell kursnedgång på aktiemarknaden vilket i hög grad påverkat fastighetsaktier.
- M2 utökade under kvartalet sitt ägande i Strategiska fastighetsinnehav genom förvärv av 725 000 st aktier i Castellum samt förvärv av 125 000 stamaktier av serie A, 5 450 000 stamaktier av serie B och 50 000 stamaktier av serie D i Corem.
- Minskning av innehav har under kvartalet gjorts främst i Sagax, Neodynamics, RhoVac, och Embracer. Ytterligare några innehav har lämnats helt, här återfinns Bactiguard och Lundin Mining.
- Ett nyttjandevärde har beräknats avseende intressebolagen vilket resulterat i nedskrivning om 2 024 mkr för Castellum och för Corem en nedskrivning om 1 307 mkr.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- M2 ingick den 6 oktober avtal om att avyttra 40 000 000 aktier i Castellum, motsvarande ca 12,2 procent av utestående aktier i Castellum. Försäljningen gjordes då fortsatt sjunkande börskurser på M2:s innehav bedömdes påverka M2:s förmåga att fullgöra sina finansiella åtaganden. Avyttringen har skett till Akelius Residential Property AB. Efter transaktionen uppgår M2:s ägande till motsvarande 6,1 procent av utestående kapital och röster i Castellum.
- Genom transaktionen har M2 erhållit en kontant köpeskilling om cirka 4,6 miljarder kronor, som minskat M2s nettoskuld i motsvarande grad samt frigjort likvida medel för lösen av kommande obligationsförfall 2022 och 2023.
- Efter periodens slut har det genomförts återköp av obligationer till ett värde om 915 mkr. Totalt uppgår därefter icke- säkerställda obligationslån till netto 4 100 mkr
- Resultateffekten från försäljningen av aktier i Castellum uppgår till cirka -6,1 miljarder kronor. Den negativa resultateffekten inkluderar omvärdering av kvarvarande innehav i samband med omklassificeringen från Intresseföretag till Långfristigt värdepappersinnehav. Soliditeten, allt annat lika, minskar från 51,5 procent till cirka 49 procent.
- Den 19 oktober meddelade Wästbygg Gruppen i ett pressmeddelande att resultatet för tredje kvartalet skulle bli lägre än förväntat efter nedskrivningar på 65 mkr, hänförliga till ett fåtal projekt inom Wästbyggs segment Logistik och industri.
- Wästbygg har tecknat sitt första entreprenadavtal på den finska marknaden. Beställare är Kiinteistö Oy Koskelonteollisuus och uppdraget omfattar en logistikanläggning om 9 000 kvm belägen i Nurmijärvi.
- Andreas Lindenhierta, senast CFO för Byggvesta AB, har tillträtt som CFO för M2 den 24 oktober 2022.
- Mia Arnhult har valt att frånträda sin roll som VD för M2 och Anders Gustafson utsetts som tillförordnad VD för M2 med tillträde 14 november 2022. Mia kvarstår oförändrat som styrelseledamot i M2.

DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT

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

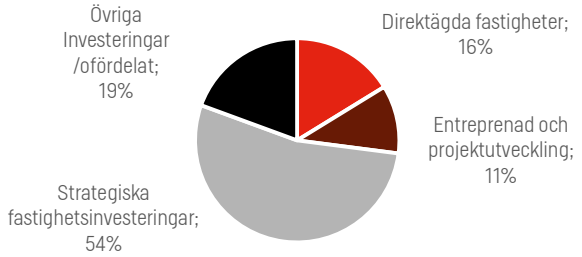
M2 | asset management

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 direktägt fastighetsinnehav under varumärket M2 Gruppen. M2 Gruppens fastighetsbestånd består huvudsakligen av handels- och kontorsfastigheter samt bostäder. M2 Gruppen verkar framför allt i Stockholm, Jönköping, Växjö och Gävle.

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

TILLGÅNGAR PER SEGMENT



Strategiska fastighetsinvesteringar
M2s investeringar i fastigheter består, förutom av dess direktägda fastigheter, också av ägande i noterade 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 en portfölj av noterade och onoterade värdepapper, huvudsakligen svenska bolag, inom hälsovård, fastigheter, teknologi och konsumenttjänster. I vissa fall är vi engagerade i styrelsen och/eller valberedningen i dessa bolag eller på annat sätt aktiva ägare, bland annat i Footway och Devyser.

VD-ORD

Med start under årets andra kvartal har vi sett en mycket snabb förändring av marknadsförutsättningarna på kapitalmarknaden, förutsättningar vilket påverkat fastighetsbranschen negativt - och oss med den. Förutom stigande räntenivåer har obligationsmarknaden i det närmaste stängt ner, något som innebär väsentligt försämrade möjligheter till finansiering till attraktiva villkor. Tillsammans med stigande inflation har det medfört en generell kursnedgång på aktiemarknaden, och i synnerhet på fastighetsaktier.

Samtidigt ser vi att den underliggande fastighetsaffären är robust. Inom vårt eget direktägda bestånd ser vi en god utveckling, med en aktiv hyresmarknad. Vi slutför också under årets andra halva ett antal projekt, där flera inflyttningar sker kring årsskiftet. Under kvartalet har Transcom flyttat in i 1 200 kvm på Färöarna 1 i Stockholm och i Kalmar är etapp 3 för e-handelsföretaget Nordic Nest färdigställd, med inflytt för hyresgästen vid årsskiftet. På M2 Center i Jönköping är anläggningar för KFC och Jureskogs nära slutförande, liksom ombyggnationen för FirstHotel.

Inom vår entreprenadverksamhet, som består av Wästbygg Gruppen, visas även under kvartalet en god orderingång. Hittills under året har Wästbygg en orderingång på 4,1 mdkr, där 1,2 mdkr tillkommit under det tredje kvartalet. Wästbygg har haft ekonomiska utmaningar avgränsade till ett fåtal projekt inom affärsområde Logistik och industri under tredje kvartalet. Åtgärder är vidtagna för att minimera ytterligare tilläggskostnader och resultatet för tredje kvartalet har belastats av nedskrivningar på 65 mkr kopplat till detta. Risken framåt är begränsad då huvuddelen av orderstocken om strax under 7 mdkr utgörs av avtal som är tecknade under nuvarande marknadspremisser, alternativt har reviderats tillsammans med beställare utifrån identifierade kostnadsökningar.

Tidigare under året valde vi att öka vårt ägande något i båda våra strategiska fastighetsinnehav Castellum och Corem, då de lägre börskurserna innebar ett fördelaktigt förvärvsläge. Sedan dess har den rådande marknadssituationen gjort att börskurserna fortsatt nedåt, till en nivå där de riskerat påverka M2:s förmåga att fullgöra sina finansiella åtaganden. Vi är måna om att säkerställa vår långsiktiga kapacitet för att fullgöra våra åtaganden och den 6 oktober ingick vi därför avtal om att avyttra en större del av vårt innehav i Castellum. Avyttringen avsåg en post motsvarande ca 12,2 procent av utestående kapital och röster i Castellum, och gjordes till en kontant köpeskilling om cirka 4,6 miljarder kronor.

Avyttringen innebär dock inte att vår syn på Castellum som strategiskt och långsiktigt innehav förändrats. Castellum är Nordens ledande noterade kommersiella fastighetsbolag, med goda framtidsutsikter att stärka den positionen, inte minst genom integrationen med Kungsleden. Med en ägarandel i Castellum som efter transaktionen uppgår till motsvarande 6,1 procent av utestående kapital och röster i bolaget kvarstår vi som väsentlig ägare även efter transaktionen.

Med M2's stora exponering mot fastighetssektorn är det självklart kännbart när sektorn nu drabbas av så breda aktiekursnedgångar. Vi ser dock långsiktigt på våra fastighetsinvesteringar och de visar generellt goda underliggande affärsförutsättningar i det långa perspektivet. För tillfället befinner vi oss i en utmanade marknad och det kräver anpassning och flexibilitet, både vad gäller finansiering och underliggande verksamhet.

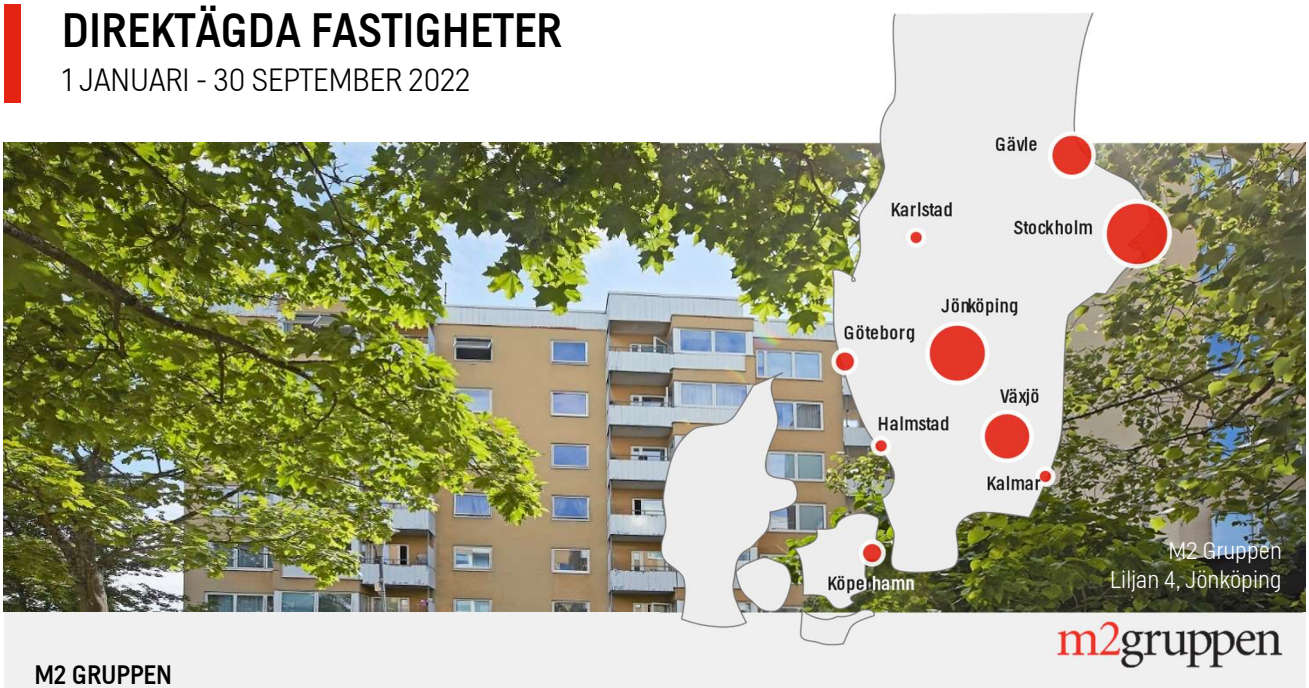
Den övriga investeringsverksamheten är idag relativt liten i relation till våra totala tillgångar, men innehåller flera bolag där vi ser en positiv potential. Bland de bolag vi har i portföljen finns bland annat BEWI, Instabox, MEDS, Cake och SmartCella, för att nämna några.

Jag har efter 16 år, större delen i rollen som VD, valt att lämna det operativa arbetet på M2 och välkomnar istället Anders Gustafson i rollen som tillförordnad VD i vårt familjeägda bolag. Anders tillträdde den 14 november. Jag vill också välkomna Andreas Lindenhierta som under oktober har tillträtt som CFO för M2. Med det har vi en god kapacitet och långsiktighet vilket känns mycket bra. Som ledamot i styrelsen är jag fortsatt engagerad i bolagets utveckling, och jag ser fram emot att driva verksamheten vidare från ett annat perspektiv. Avslutningsvis vill jag lyfta det engagerade arbete som M2's medarbetare utfört under mina år som VD.

Mia Arnhult
Styrelseledamot, avgående VD

DIREKTÄGDA FASTIGHETER

1 JANUARI - 30 SEPTEMBER 2022



m2gruppen

M2 GRUPPEN

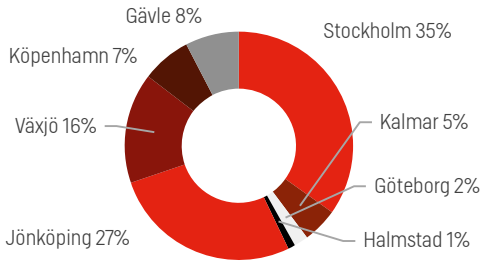
M2s egna fastighetsrörelse drivs under varumärket M2 Gruppen.

Per 30 september 2022 består M2s fastighetsbestånd av 69 fastigheter, huvudsakligen bostäder och handels- och kontors-fastigheter, med ett marknadsvärde på knappt 7 000 mkr. Total uthyrbar yta är 336 941 kvm. M2 Gruppen verkar framför allt i Stockholm, Jönköping, Växjö och Gävle.

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 281 mkr (276) och driftöverskottet uppgick till 175 mkr (158).
- Under perioden har förvärv av bostadsfastigheten Vårdkasen 7 i Jönköping och en byggrätt, Näringen 1 i Linköping, för 89 lägenheter och 12 radhus genomförts.
- På fastigheten Älvringen 6 i Jönköping pågår nybyggnation för restaurangkedjorna KFC och Jureskog med inflytt under Q1 2023. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 670 kvm och hyresavtal är tecknade på 20 respektive 15 år. På fastigheten pågår även ombyggnation för FirstHotel med planerad inflytt i Q1 2023. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 3 900 kvm och hyresavtal är tecknat på 10 år.
- På Härolden 5 i Jönköping har en hyresgästanpassning om cirka 1 100 kvm färdigställts för Homerunners (sportsimulatorer och restaurang), som tillträder vid årsskiftet. Hyresavtalet är tecknat på 10 år.
- I Kalmar är etapp 3 om 14 000 kvm för e-handelsföretaget Nordic Nest färdigställd. Hyresavtal är tecknat om 9 år och inflytt ska ske 1 januari 2023. Totalt har Nordic Nest 36 000 kvm över de tre etapperna.
- På fastigheten Vinaman 6 i Växjö pågår en hyresgästanpassning för Fitness 24Seven. Inflytt är planerad till årsskiftet och hyresavtal är tecknat på 10 år.

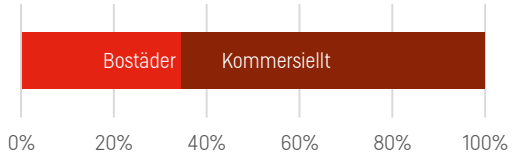
MARKNADSVÄRDE I PROCENT PER ORT

Totalt fastighetsvärde 6 998 mkr

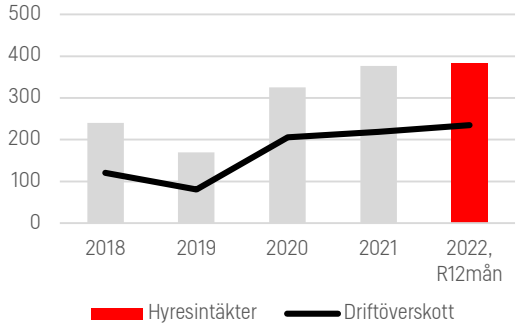


KVADRATMETER PER TYP AV YTA

Total yta 336 941 kvm



HYRESINTÄKTER OCH DRIFTSÖVERSKOTT



ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING

1 JANUARI - 30 SEPTEMBER 2022

Wästbygg
Carlslundskolan, Umeå

WÄSTBYGG

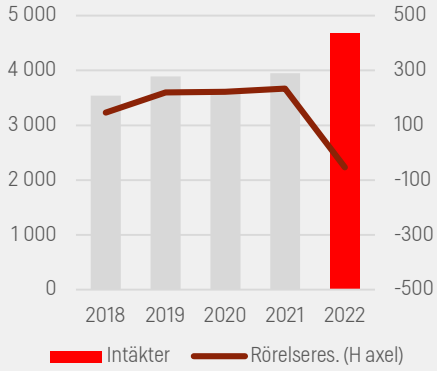
Dotterbolaget Wästbygg Gruppen AB (publ) är ett entreprenad- och projektutvecklingsbolag som sträcker sig från förvärv/tilldelning av mark fram till färdig fastighet. Verksamheten är indelad i segmenten bostäder, kommersiella fastigheter samt logistik och industri.

Wästbygg förvärvade Rekab Entreprenad under Q4 2021, vilket vidgat Wästbyggs närvaro även till de nordligare tillväxtorterna i Sverige. Rekab konsolideras i Wästbygg sedan den 28 oktober 2021. Under 2022 har Wästbygg tecknat sitt första entreprenadavtal på den finska marknaden.

- Intäkterna ökade med 27% till 3 452 mkr (2 718).
- Rörelseresultatet uppgick till -64 mkr (224).
- Periodens resultat uppgick till -30 mkr (228).
- Orderingången för perioden uppgick till 4 137 mkr (2 943).
- Soliditeten uppgick till 34% (52).
- Orderstocken ökade till 6 679 mkr (3 634).
- M2s ägarandel av kapital 60,2 %.
- M2s ägarandel av röster 59,4 %.
- Börsvärde 1 585 mkr (2022-09-30)

WÄSTBYGG

Intäkter och rörelseresultat (R12mån, mkr)



STRATEGISKA FASTIGHETSINVESTERINGAR

1 JANUARI - 30 SEPTEMBER 2022

Av M2's fastighetsinvesteringar betraktar vi Corem och Castellum som investeringar av mer strategisk karaktär. Våra strategiska fastighetsinvesteringar har under perioden givit oss utdelning om 463 mkr (580) varav 47 mkr (10) avser preferensaktier och/eller stamaktier serie D.

CASTELLUM

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

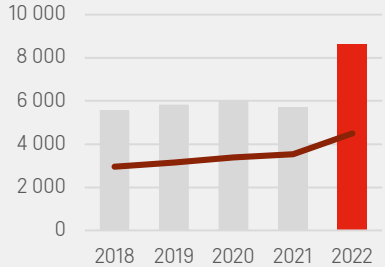
Castellum förvärvade, den 2 augusti 2021, Kungsleden AB. Castellum äger vidare ca 33% av det norska fastighetsbolaget Entra, som därför utgör ett intresseföretag till Castellum.

Per 30 september 2022 hade Castellum ett bestånd på 754 fastigheter i Sverige, Köpenhamn och Helsingfors med ett marknadsvärde på 158 mdkr.

Bolaget är ledande inom hållbarhet och under kvartalet har Nasdaq godkänt Castellums ansökan om att få en så kallad grön märkning och blir nu det första stora fastighetsbolaget i Norden som klassificeras som en grön aktie.

- Hyresintäkterna ökade med 67% till 6 732 mkr (4 028).
- Driftöverskottet ökade till 4 470 mkr (3 094).
- Förvaltningsresultatet ökade med 39% till 3 479 mkr (2 503).
- Periodens resultat uppgick till 6 534 mkr (7 064).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 158 mdkr.
- M2s ägarandel av totalt kapital och röster 18,3 % vid periodens utgång och 5,8% per rapportdatum.
- Börsvärde 43,3 mdkr (2022-09-30).

Hyresintäkter och förvaltningsresultat (R12mån, mkr)



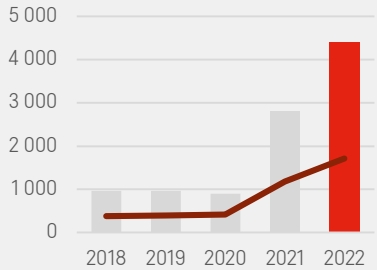
COREM

Corem äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter i storstads- och tillväxtregioner, där kontor respektive lager och logistik står för merparten. Beståndet bestod vid periodens utgång av 473 fastigheter, belägna i södra/mellersta Sverige, Köpenhamn samt New York och med ett samlat värde om 81 mdkr.

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

- Hyresintäkterna för halvårsperioden uppgick till 3 306 mkr (1 708).
- Driftöverskottet uppgick till 2 233 mkr (1 227).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 346 mkr (811).
- Periodens resultat uppgick till 1 605 mkr (2 525).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 81 mdkr.
- M2s ägarandel av totalt kapital 34,9 %, vid periodens utgång.
- M2s ägarandel av totalt antal röster 37,5 %, vid periodens utgång.
- Börsvärde 13,7 mdkr (2022-09-30).

Hyresintäkter och förvaltningsresultat (R12mån, mkr)



ÖVRIGA INVESTERINGAR

1 JANUARI - 30 SEPTEMBER 2022

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

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

HÄLSOVÅRD

DEVYSER

Devyser Diagnostics AB (publ) är specialister när det gäller diagnostiksatser för komplex DNA-testning inom ärftliga sjukdomar, onkologi och transplantation. Bolaget är noterat på Nasdaq First North Growth Market.

GUARD THERAPEUTICS

Guard Therapeutics International AB (publ) är dedikerade utveckling av framtidens läkemedel för att förhindra oxidativ stress och akuta njurskador, vilket kan hjälpa miljontals människor till en effektiv behandling. Guard Therapeutics är listat på Nasdaq First North Growth Market.

KONSUMENTTJÄNSTER

BILLOGRAM

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

FOOTWAY

Footway Group AB (publ) grundades 2010 som en nätbaserad plattform för försäljning av skor. Idag driver Footway en multistore-plattform med många olika specialiserade och lokaliserade onlinebutiker med ett gemensamt globalt back-end. Bolaget är noterat på Nasdaq First North Growth Market.

INSTABOX

Instabox 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.

UTVECKLING OCH TEKNOLOGI

BEWI

BEWI ASA 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.

Myrspoven

Myrspoven

Myrspoven AB skapades 2017 genom en ihopslagning av två olika områden: Energi och IT. Bolagets mål är att hjälpa fastighetsvärden att spara energi samt genom att dra nytta av det senaste som hänt i områdena Artificial Intelligence (AI) och Data Science/Analytics. Bolaget är onoterat.

ÖVRIGA INVESTERINGAR, FORTSÄTTNING

FASTIGHETER

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

CATELLA
Catella AB (publ) erbjuder kvalificerad rådgivning och förvaltning inom ett antal tillgångsslag. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

KMC PROPERTIES
KMC Properties ASA är ett fastighetsbolag noterat på Oslo Børs, som fokuserar på logistik- och industrifastigheter. KMC har en diversifierad portfölj bestående av 45 fastigheter belägna i Norden och Nederländerna.

KLARABO
KlaraBo Sverige AB (publ) är ett fastighetsbolag som förvärvar, uppför, äger och förvaltar attraktiva bostäder. Strategin är att i tillväxtregioner förvärva befintliga bostadsfastigheter liksom mark för nyproduktion. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm.

OOF GROUP
OOF Group är en fastighetskoncern nyproducerar bostäder samt kommersiella lokaler för industri-, lager- och logistikverksamhet. De kommersiella lokalerna behålls för egen förvaltning. Bolaget är onoterat.

LOGISTEA
Logistea AB (publ) (tidigare Odd Molly International AB (publ)) är ett snabbväxande fastighetsbolag med inriktning mot lager- och logistikfastigheter. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

SAGAX
AB Sagax (publ) är ett fastighetsbolag som fokuserar på kommersiella fastigheter, inom framför allt segmentet lager och lätt industri. Sagax äger även aktier i andra, noterade och onoterade, fastighetsbolag. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

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

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.

KOMMENTARER OM DELÅRSPERIODEN I KORTHET

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

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Intäkter

Direktägda fastigheter

Koncernens intäkter inom fastighetsverksamheten ökade med 2% till 281 mkr (276) och består främst av hyror för bostäder och lokaler. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 7 procent (2). Under perioden uppgick befarade och konstaterade kundförluster till 1,7 mkr (3,7). Övriga intäkter om 50 mkr avser löpande fastighetsförsäljning i vår projektverksamhet bestående av ägarlägenheter i Köpenhamn.

Uthyrningsgraden per 30 september 2022 uppgick till 82 procent (83). Exklusive våra tre projektfastigheter uppgår uthyrningsgraden till 94 procent (94). Avtal har bland annat tecknats med Stockholm SelfStorage om 1 500 kvm på fastigheten Sjöbotten 1. Bland kvartalets inflyttningar kan nämnas TransCom som flyttat in på 1 200 kvm på fastigheten Färöarna 1 i Stockholm.

Entreprenad och projektutveckling

Intäkterna från entreprenad-/tjänsteuppdrag uppgick till 3 452 mkr (2 718). Den totala orderingången under perioden uppgick till 4 137 mkr (2 943).

Enligt IFRS ska intäkter och resultat för projektutveckling av bostadsrättslägenheter redovisas i sin helhet först vid den tidpunkt då slutkund får tillträde. Koncernens rörelseresultat och räntetäckningsgrad kan därför påverkas i hög utsträckning beroende på volym av pågående projekt och när färdigställande sker. Effekten av redovisningen uppgår för perioden till ca -132 mkr då en stor volym av BRF-projekt är pågående.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till 160 mkr (-534).

Under perioden erhöll M2 utdelningar om 90 mkr (78) och bestod framför allt av utdelningar från Sagax om 48 mkr, Aros Bostad om 9 mkr, Swedbank om 9 mkr och Modelio Equity om 7 mkr.

Ränteintäkter uppgick till 83 mkr (81).

Realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper uppgick till 473 mkr (-302). Realiserade värdeförändringar avsåg främst försäljningar i Sagax, Merlin, Bactiguard, Entra och Embracer.

Räntekostnader och övriga finansiella kostnader uppgick till -477 mkr (-391) och består huvudsakligen av ränta på obligationslån om -193 mkr, ränta på depåkrediter och lån med värdepapper som säkerhet inklusive valutakursdifferens och bankavgifter och courtage om -218 mkr och utdelningsersättning om -66 mkr.

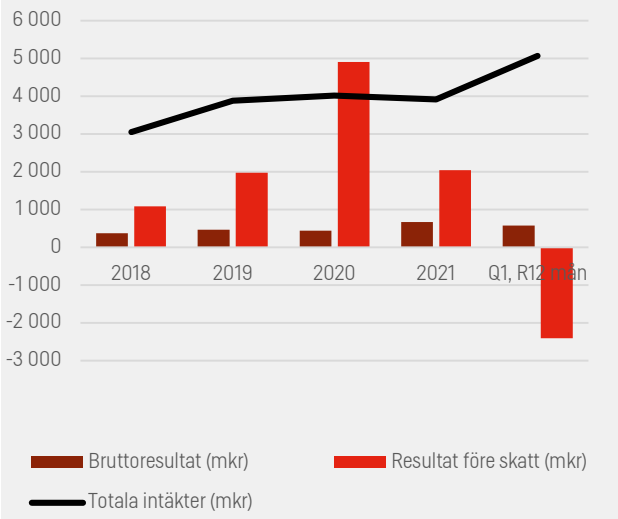
Resultatandelar i intresseföretag

Resultatandelar i intresseföretag uppgick till -2 197 mkr (2 677).

Ett nyttjandevärde har beräknats avseende intressebolagen vilket resulterat i nedskrivning om 2 024 mkr för Castellum och för Corem en nedskrivning om 1 307 mkr. Tidigare under perioden har nedskrivningar avseende Footway och RhoVac påverkat med -477 mkr (-).

M2s andel av Corems och Castellums resultat uppgick till 548 mkr (836), respektive 1 217 mkr (1 541).

ÖVERSIKT TOTALA INTÄKTER, BRUTTORESULTAT OCH RESULTAT FÖRE SKATT



Värdeförändringar

Fastigheter

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -431 mkr (332). Det motsvarar en minskning om 3,4%.

Finansiella tillgångar

Värdeförändringar på finansiella tillgångar uppgick till -2 048 mkr (1 545), där huvuddelen avser Sagax, KlaraBo, Logistea samt derivat.

Resultat

Direktägda fastigheter

Driftöverskottet uppgick till 175 mkr (158). Rörelseresultatet uppgick till 163 mkr (105).

Entreprenad och projektutveckling

Rörelseresultatet inom entreprenad och projektutveckling uppgick till -69 mkr (223).

Koncernen

Periodens resultat uppgick till -3 944 mkr (4 158).

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2022 3 mån jul-sep	2021 3 mån jul-sep	2022 9 mån jan-sep	2021 9 mån jan-sep	2021 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt-sep
Hyresintäkter	92	98	281	276	377	382
Övriga intäkter	46	-	50	-	-	50
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag	1 101	767	3 452	2 718	3 949	4 684
Intäkter	**1 239**	**864**	**3 783**	**2 994**	**4 326**	**5 115**
Fastighetskostnader	-33	-37	-106	-119	-159	-147
Kostnader produktion entreprenad	-1 094	-655	-3 266	-2 302	-3 430	-4 394
Bruttoresultat	**111**	**172**	**411**	**574**	**737**	**574**
Central administration	-105	-71	-317	-246	-361	-432
Rörelseresultat	**6**	**101**	**94**	**328**	**375**	**142**
Utdelningar	17	19	90	78	102	113
Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter	30	29	83	81	105	107
Realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper	-133	-398	473	-302	-424	351
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader	-177	-164	-477	-391	-458	-544
Tomträttsavgälder	-4	-	-10	-	-11	-20
Resultat efter finansiella poster	**-262**	**-413**	**254**	**-206**	**-311**	**149**
Resultatandelar i intresseföretag	-3 465	1 172	-2 197	2 677	4 060	-813
Värdeförändring fastigheter	-450	107	-431	332	439	-325
Värdeförändring finansiella instrument	6	10	32	16	23	39
Värdeförändring finansiella tillgångar	-284	419	-2 048	1 545	2 139	-1 454
Resultat före skatt	**-4 455**	**1 294**	**-4 390**	**4 365**	**6 349**	**-2 405**
Skatt	128	-37	446	-207	-458	195
PERIODENS RESULTAT	**-4 327**	**1 257**	**-3 944**	**4 158**	**5 891**	**-2 210**
Resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	-4 304	1 235	-3 931	4 067	5 780	-2 218
Innehav utan bestämmande inflytande	-23	22	-13	91	111	8
	-4 327	**1 257**	**-3 944**	**4 158**	**5 891**	**-2 210**
Övrigt totalresultat						
Poster som har eller kan omföras till resultaträkningen						
Omräkning av utländska verksamheter	4	-	7	-	-	7
Omräkningsdifferenser mm hänförliga till intressebolag	129	-	444	-	154	598
	-4 193	**1 257**	**-3 493**	**4 158**	**6 045**	**-1 605**
Totalresultat hänförligt till	-	-	-	-	-	-
Moderbolagets aktieägare	-4 171	1 235	-3 480	4 067	5 934	-1 613
Innehav utan bestämmande inflytande	-23	22	-13	91	111	8
PERIODENS TOTALRESULTAT	**-4 193**	**1 257**	**-3 493**	**4 158**	**6 045**	**-1 605**
Resultat per aktie, kr	-43 267	12 571	-39 438	41 576	58 911	-22 103
Antal aktier periodens slut	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000

Omarbetning har gjorts av redovisade värden och nyckeltal avseende år 2021 och 2022. För ytterligare information se Not 5.

KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter
Fastighetsbeståndet uppgick per 30 september 2022 till 69 direktägda fastigheter med ett marknadsvärde om 6 998 mkr. Investeringar i befintliga fastigheter under perioden uppgick till 239 mkr (222).

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. Båda förvärven genomfördes under det första kvartalet.

Inga förvaltningsfastigheter har avyttrats. Däremot har det skett avyttringar i vår projektverksamhet i Köpenhamn.

Andelar i intresseföretag
Andelar i intresseföretag uppgick till 23 625 mkr (23 878).

	2022-09-30		2021-09-30	
	Andel av aktiekapital	Redovisat värde,mkr	Andel av aktiekapital	Redovisat värde,mkr
Castellum	17,1	13 273	21,6	13 402
Corem	34,9	9 753	34,3	9 620
Footway	29,3	202	25,1	558
Devyser	24,4	143	29,7	187
INIVI AB	21,0	5	-	-
Link Property	23,2	46	-	-
RhoVac	20,4	-	20,4	95
Joint ventures	-	2		11
Läst Holding	50,0	5	50,0	5
OOF Group	34,8	196	-	-
		23 625		23 878

Castellum
Under årets första två kvartal uppgick nettoköp i Castellum till 576 009 st aktier. Under det tredje kvartalet förvärvades 725 000 st aktier i Castellum.

Den 6 oktober 2022 avyttrades en större del av innehavet i Castellum, en post om 40 000 000 aktier till en kontant köpeskilling om cirka 4,6 miljarder kronor. Försäljningen gjordes med anledning av sjunkande börskurser på innehavet, vilket påverkade M2:s förmåga att fullgöra sina finansiella åtaganden. M2s ägarandel uppgår efter försäljningen till 6,1% av totalt antal kapital och röster i Castellum.

Corem
Under det tredje kvartalet ökade M2 sitt innehav i Corem genom förvärv av 125 000 stamaktier av serie A, 5 450 000 stamaktier av serie B och 50 000 stamaktier av serie D. Vid periodens utgång uppgår M2s ägarandel i Corem till 34,9% av totalt kapital och 37,5% av totalt antal röster.

Nedskrivningsprövning
Ett nyttjandevärde har beräknats avseende intressebolagen vilket resulterat i nedskrivning om 2 024 mkr för Castellum och för Corem en nedskrivning om 1 307 mkr. Tidigare under perioden har nedskrivning gjorts av Footway och RhoVac.

Andra långfristiga värdepappersinnehav
Andra långfristiga värdepapper uppgick till 2 979 mkr (5 724). De största innehaven består av Sagax (722 mkr), BEWI (414 mkr), MEDS (233 mkr), CNI Invest (175 mkr), Instabox (161 mkr), KlaraBo (150 mkr), Cake (133 mkr), Modelio Equity (129 mkr) och Northmill (127 mkr).

Räntebärande lång- och kortfristiga skulder
Räntebärande skulder uppgick till 16 928 mkr (16 129).

Räntebärande skulder	Lång-fristiga	Kort-fristiga	Totalt
Fastighetslån	2 540	13	2 553
Obligationslån	3 200	1 815	5 015
Depåkrediter	-	3 964	3 964
Lån med värdepapper som säkerhet	2 819	760	3 579
Lån inom entreprenad och projektutveckling	680	895	1 575
Övriga räntebärande skulder	225	17	242
Summa	9 464	7 345	16 928

Obligationslån
Per balansdagen uppgick icke-säkerställda obligationslån till netto 5 015 mkr (Totalt utställt 5 900 mkr varav 885 mkr återköpta).

Efter periodens utgång har ytterligare cirka 915 mkr återköpts vilket innebär ett netto per rapportdatum om cirka 4 100 mkr. De obligationslån som har kommande förfall i december 2022 respektive juli 2023 planeras lösas i sin helhet genom likvida medel, senast i samband med deras förfall.

Obligationslånen är noterade på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista.

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

Depåkrediter

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

Lån med värdepapper som säkerhet

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

Förändringar av Räntebärande lång- och kortfristiga skulder efter periodens utgång

Efter periodens utgång och i samband med avyttringen av framför allt Castellumaktier har depåkrediter avsevärt minskat samt återköp har skett av M2 obligationer om ett nominellt värde om 915 mkr.

Risker och osäkerhetsfaktorer
Koncernen är primärt utsatt för marknadsrisker i form av värdeförändringar på tillgångar och efterfrågan på bolagets bostäder och lokaler samt olika finansiella risker som likviditets- och finansieringsrisk, ränterisker och kreditrisker.

Väsentliga risker inom entreprenadverksamheten utgörs av risker kopplade till kalkyler, antaganden, priser och kalkylunderlag samt legala risker och risker inom projektutveckling.

En mer omfattande riskanalys finns i företagets årsredovisning för 2021.

Under året har de rådande marknadsförutsättningarna inneburit en ökad risk avseende finansiella risker och då främst avseende refinansiering, ränterisk och likviditetsrisk samt marknadsrisk avseende värdeförändring på tillgångar.

Hantering av risker och osäkerhetsfaktorer är ett ständigt pågående arbete inom koncernen och arbete läggs kontinuerligt ned på att minska sårbarheten och analysera marknaden för att identifiera förändrade förutsättningar.

ÖVERSIKT OBLIGATIONSLÅN

			Per 2022-09-30			Efter perioden	
Obligation	Räntevillkor	Förfall	Utestående belopp	Varav återköpt	Total netto	Återköpt	Totalt netto
SE0013545779	STIBOR3M + 3,25	2022-12-19	1 600	-806	794	-128	666
SE0014557922	STIBOR3M + 4,75	2023-07-10	1 100	-79	1 021	-378	644
SE0015503420	STIBOR3M + 3,95	2024-01-25	1 000		1 000	-186	814
SE0016802854	STIBOR3M + 3,90	2025-01-15	2 000		2 000	-224	1 776
SE0017485204	STIBOR3M + 4,15	2026-02-04	200		200	0	200
			5 900	-885	5 015	-915	4 100

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2022 30 sep	2021 30 sep	2021 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	428	229	428
Övriga immateriella anläggningstillgångar	34	9	36
Förvaltningsfastigheter	6 998	7 074	7 190
Nyttjanderättstillgångar, tomträtter och arrenden	327	-	327
Nyttjanderättstillgångar	34	31	40
Andelar i intresseföretag	23 625	23 878	25 002
Andra långfristiga värdepappersinnehav	2 979	5 359	6 960
Derivat	1 218	365	92
Andra långfristiga tillgångar	1 458	1 322	1 322
Summa anläggningstillgångar	**37 101**	**38 266**	**41 395**
Omsättningstillgångar			
Upparbetat ej fakturerat	483	256	355
Egenutvecklade bostadsrätter under produktion	1 500	796	879
Kundfordringar	568	347	456
Skattefordran	-	96	96
Övriga kortfristiga fordringar	1 430	802	988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	568	297	339
Kortfristiga placeringar	937	1 738	1 668
Likvida medel	452	1 489	1 357
Summa omsättningstillgångar	**5 937**	**5 821**	**6 139**
SUMMA TILLGÅNGAR	**43 038**	**44 087**	**47 535**

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2022 30 sep	2021 30 sep	2021 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	**-**	**-**	**-**
Aktiekapital	10	10	10
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	21 643	23 462	25 189
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	**21 654**	**23 472**	**25 199**
Innehav utan bestämmande inflytande	499	585	613
Summa eget kapital	**22 153**	**24 058**	**25 811**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	1 321	1 587	1 770
Övriga avsättningar	68	68	72
Räntebärande långfristiga skulder	9 464	10 497	9 582
Derivat	-	35	29
Leasingskuld	327	-	327
Övriga långfristiga skulder	10	10	10
Summa långfristiga skulder	**11 191**	**12 198**	**11 790**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	7 464	5 632	7 708
Leverantörsskulder	630	318	518
Skatteskulder	27	231	315
Övriga kortfristiga skulder	1 286	1 447	1 091
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	288	204	302
Summa kortfristiga skulder	**9 694**	**7 832**	**9 933**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**43 038**	**44 087**	**47 535**

Omarbetning har gjorts av redovisade värden och nyckeltal avseende år 2021 och 2022. För ytterligare information se Not 5.

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**
Årets resultat	-	6 166	6 166	111	6 278
Justering av årets resultat*	-	-387	-387	-	-387
Utdelning	-	-50	-50	-43	-93
Övrig justering	-	13	13	18	31
Utgående eget kapital 31 december 2021	**10**	**25 188**	**25 198**	**613**	**25 811**
Ingående eget kapital 1 januari 2022	**10**	**25 575**	**25 585**	**613**	**26 198**
Justering av årets resultat föregående år*	-	-387	-387	-	-387
Ingående eget kapital 1 januari 2022 (omarbetad)	**10**	**25 188**	**25 198**	**613**	**25 811**
Årets resultat	-	-3 931	-3 931	-13	-3 944
Övrigt totalresultat	-	451	451	-	451
Återköp egna aktier	-	-	-	-24	-24
Utdelning	-	-85	-85	-53	-138
Övrig justering	-	20	20	-20	-
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-5	-5
Utgående eget kapital 30 sep 2022	**10**	**21 643**	**21 653**	**499**	**22 153**

* Omarbetning har gjorts av redovisade värden och nyckeltal avseende år 2021 och 2022. För ytterligare information se Not 5.

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	2022 3 mån jul-sep	2021 3 mån jul-sep	2022 9 mån jan-sep	2021 9 mån jan-sep	2021 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt-sep
Löpande verksamheten						
Rörelseresultat	5	101	94	328	375	142
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet						
Av- och nedskrivningar	8	5	23	17	24	30
Förändring av avsättningar	-	1	-	5	9	4
	13	**107**	**117**	**350**	**409**	**176**
Erhållen ränta	8	11	24	24	29	28
Betald ränta	-220	-146	-471	-353	-464	-582
Betald inkomstskatt	-12	26	-192	15	18	-189
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-210**	**-2**	**-523**	**36**	**-8**	**-567**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital						
Förändring av rörelsefordringar	-574	45	-1 447	-245	-746	-1 947
Förändring av rörelseskulder	374	149	379	254	157	281
Förändring av kortfristiga placeringar	158	-367	80	-1 095	-1 193	-18
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-252**	**-174**	**-1 511**	**-1 051**	**-1 790**	**-2 251**
Investeringsverksamheten						
Förvärv av immateriella tillgångar	-	-0	-3	-2	-4	-5
Förvärv av fastigheter	-	-	-	-648	-648	-
Investeringar i fastigheter	-96	-59	-239	-221	-242	-260
Försäljning av fastigheter	-	-	-	134	134	-
Förvärv av maskiner och inventarier	-2	-3	-12	-10	-23	-25
Förvärv av dotterföretag	-	0	0	-	-129	-129
Erhållen utdelning	280	233	569	609	656	616
Förvärv av intresseföretag	-286	-663	-1 001	-4 703	-4 694	-991
Försäljning av intresseföretag	26	-	145	-	257	402
Förvärv av finansiella tillgångar	-820	-738	-1 346	-1 607	-2 550	-2 289
Försäljning av finansiella tillgångar	2 008	104	3 149	1 558	1 799	3 390
Förändring av långfristiga fordringar	-31	-1	-136	-9	-9	-136
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**1 079**	**-1 128**	**1 127**	**-4 899**	**-5 452**	**574**
Finansieringsverksamheten						
Återköp egna aktier	-	-	-24	-	-	-24
Utbetald utdelning	-85	-0	-138	-43	-43	-138
Förändring räntebärande skulder	-918	1 215	-362	5 384	6 545	799
Förändring av övriga långfristiga skulder	-	5	-	7	7	-0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 003**	**1 220**	**-524**	**5 349**	**6 510**	**638**
Periodens kassaflöde	**-176**	**-82**	**-908**	**-600**	**-732**	**-1 040**
Likvida medel vid periodens början	**628**	**1 569**	**1 357**	**2 087**	**2 087**	**1 489**
Kursdifferens i likvida medel	**-**	**1**	**3**	**2**	**2**	**4**
Likvida medel vid periodens slut	**452**	**1 489**	**452**	**1 489**	**1 357**	**453**

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2022 3 mån jul-sep	2021 3 mån jul-sep	2022 9 mån jan-sep	2021 9 mån jan-sep	2021 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt-sep
Central administration	-5	-4	-19	-16	-24	-27
Rörelseresultat	**-5**	**-4**	**-19**	**-16**	**-24**	**-27**
Resultat från andelar i koncernföretag	2 000	17	2 000	163	1	1 838
Resultat från andelar i intresseföretag	93	7	457	92	113	477
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	-218	0	684	40	40	684
Ränteintäkter och liknande resultatposter	27	-67	75	499	577	153
Räntekostnader och liknande resultatposter	-142	-368	-369	-541	-770	-599
Resultat efter finansiella poster	**1 755**	**-415**	**2 827**	**237**	**-63**	**2 527**
Bokslutsdispositioner	-	-	0	-	371	371
Resultat före skatt	**1 755**	**-415**	**2 827**	**237**	**307**	**2 897**
Skatt på årets resultat	-	-	-	-	-82	-82
PERIODENS RESULTAT	**1 755**	**-415**	**2 827**	**237**	**225**	**2 815**

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2022 30 sep	2021 30 sep	2021 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	3	3
Pågående fastighetsarbeten	10	10	10
Summa materiella anläggningstillgångar	**14**	**13**	**13**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	809	788	789
Fordringar hos koncernföretag	1 079	1 107	1 107
Andelar i intresseföretag	13 607	12 339	12 403
Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 903	1 847	1 832
Derivat	1 215	-	-
Andra långfristiga fordringar	1 155	1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	**19 768**	**17 081**	**17 131**
Summa anläggningstillgångar	**19 781**	**17 094**	**17 144**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	1	-	-
Fordringar hos koncernföretag	18	14	-
Skattefordran	-	14	-
Övriga fordringar	137	203	232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	453	226	253
Summa kortfristiga fordringar	**609**	**457**	**484**
Övriga kortfristiga placeringar	848	1 463	1 971
Summa kortfristiga placeringar	**848**	**1 463**	**1 971**
Kassa och bank	**38**	**128**	**56**
Summa omsättningstillgångar	**1 495**	**2 047**	**2 511**
SUMMA TILLGÅNGAR	**21 276**	**19 141**	**19 655**

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2022 30 sep	2021 30 sep	2021 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	10	10	10
Uppskrivningsfond	41	41	41
Reservfond	2	2	2
Summa bundet eget kapital	**53**	**53**	**53**
Fritt eget kapital	**-**	**-**	**-**
Balanserat resultat	1 711	1 571	1 571
Periodens resultat	2 827	237	225
Summa fritt eget kapital	**4 538**	**1 808**	**1 796**
Summa eget kapital	**4 590**	**1 860**	**1 848**
Obeskattade reserver	**152**	**25**	**152**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	15	14	15
Summa avsättningar	**15**	**14**	**15**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4 233	4 172	4 170
Skulder till koncernföretag	644	644	644
Skulder till intresseföretag	2	2	2
Övriga långfristiga skulder	5 015	4 071	4 533
Summa långfristiga skulder	**9 895**	**8 890**	**9 350**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3 682	3 552	3 811
Leverantörsskulder	1	1	2
Skulder till koncernföretag	2 322	3 756	3 458
Skatteskulder	41	-	63
Övriga kortfristiga skulder	541	1 014	926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36	30	32
Summa kortfristiga skulder	**6 623**	**8 352**	**8 290**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**21 276**	**19 141**	**19 655**

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**
Årets resultat	-	-	-	225	225
Utdelning	-	-	-	-50	-50
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**
Årets resultat	-	-	-	2 827	2 827
Utdelning	-	-	-	-85	-85
Utgående eget kapital 30 sep 2022	**10**	**41**	**2**	**4 538**	**4 590**

INVERKAN AV RÅDANDE MARKNADS- OCH OMVÄRLDSSITUATION

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

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

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 1: REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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 och har under året förhyrt lokaler från Corem.

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

NOT 4: SEGMENTSREDOVISNING

Koncernens verksamhet är indelad i fyra områden:

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

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

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

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

Koncernen	2022 3 mån jul-sep	2021 3 mån jul-sep	2022 9 mån jan-sep	2021 9 mån jan-sep	2021 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt-sep
Intäkter						
Direktägda fastigheter	137	98	331	276	377	432
Entreprenad och projektutveckling	1 101	767	3 452	2 718	3 949	4 684
Summa Intäkter	**1 239**	**864**	**3 783**	**2 994**	**4 326**	**5 115**
Rörelseresultat						
Direktägda fastigheter	85	44	163	105	142	201
Entreprenad och projektutveckling	-79	57	-69	223	233	-59
Summa Rörelseresultat	**6**	**101**	**94**	**328**	**375**	**142**

Koncernens övriga verksamheter följs inte upp på denna nivå.

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

Belopp i mkr	2022 30 sep	2021 30 sep	2021 31 dec
Tillgångar			
Direktägda fastigheter	6 998	7 074	7 190
Entreprenad och projektutveckling	4 657	3 297	4 102
Strategiska fastighetsinvesteringar	23 026	25 735	28 429
Övriga Investeringar/ofördelat	8 357	7 982	7 814
Summa	**43 038**	**44 087**	**47 535**

NOT 5: OMARBETNING AV FINANSIELLA RAPPORTER

Omarbetning har gjorts av redovisade värden och nyckeltal publicerade i finansiella rapporter för år 2021 och 2022, vilka publiceras i kvartalsrapport per 30 september 2022. Omarbetningen avser korrigering av redovisningen till följd av felaktig redovisning av blankningsaffärer, vilket bolaget noterade i samband med upprättandet av kvartalsrapporten för tredje kvartalet 2022.

Påverkan på eget kapital till följd av omarbetning av ingående balans 2021-12-31

	Ackumulerat			
	2022-06-30	2021-09-30	2021-12-31	2021-06-30
Övriga kortfristiga skulder	-334	-328	-387	-319
Nettoeffekt eget kapital	-334	-328	-387	-319
Effekt på resultaträkningen				
Återläggning skuld aktielån	-334	-328	-387	-319
Effekt på periodens resultat	-334	-328	-387	-319
Effekt på periodens totalresultat	-334	-328	-387	-319

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.

Rapporten har granskats av bolagets revisorer.

Stockholm den 24 november 2022

M2 Asset Management AB (publ)

Rutger Arnhult Ordförande	Mia Arnhult Styrelseledamot	Patrik Tillman Styrelseledamot	Johan Sjö 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 2022 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 24 november 2022
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

KONCERNENS NYCKELTAL

UTVALDA NYCKELTAL	2022 9 mån jan-sep	2021 9 mån jan-sep	2021 12 mån jan-dec	2020 12 mån jan-dec	2019 12 mån jan-dec
Hyresintäkter (mkr)	281	276	377	334	180
Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag (mkr)	3 452	2 718	3 949	3 582	3 838
Rörelseresultat (mkr)	94	328	375	333	212
Resultat efter finansiella poster (mkr)	254	-206	-311	154	541
Resultat före skatt (mkr)	-4 390	4 365	6 349	2 036	4 913
Periodens resultat (mkr)	-3 944	4 158	5 891	1 764	4 759
Eget kapital (mkr)	22 153	24 058	25 811	19 981	17 388
Justerat eget kapital (mkr)	22 370	24 274	26 028	20 459	20 237
Balansomslutning (mkr)	43 038	44 087	47 535	34 141	30 073
Räntetäckningsgrad (ggr)*	2,0	3,8	2,9	2,9	3,5
Räntetäckningsgrad, justerad (ggr)	2,3	3,8	2,8	2,9	3,5
Belåningsgrad (%)	negativ	negativ	negativ	negativ	negativ
Belåningsgrad fastigheter (%)	36,5	35,6	34,6	31,7	34,6
Soliditet (%)	51,5	54,6	54,3	58,5	57,8
Justerad soliditet (%)	52,8	56,0	55,4	60,0	61,6
Avkastning på eget kapital (%)	-14,2	20,4	29,2	15,0	152,2
Avkastning på totalt kapital (%)	-8,6	12,2	16,7	7,4	23,1

Omarbetning har gjorts av redovisade värden och nyckeltal avseende år 2021 och 2022. För ytterligare information se Not 5.

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. Definitionerna återfinns även på M2s webbplats (www.m2assetmanagement.se). För de nyckeltal som inte är direkt identifierbara från de finansiella rapporterna finns en kompletterande beräkningsbilaga på webbplatsen.

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.

Räntetäckningsgrad, justerad (ggr)
Koncernens resultat efter finansiella intäkter och kostnader med hänsyn tagen till effekt av redovisning av pågående BRF-projekt 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.

KONTAKTPERSONER:

Anders Gustafson, t.f VD, e-post: anders.gustafson@m2gruppen.se

Andreas Lindenhierta, CFO, e-post: andreas.lindenhierta@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 24 november 2022 kl. 08:00.

M2 | asset management

Adress: Bredgränd 4, 111 30 Stockholm

Organisationsnummer: 556559-3349

Tel: 010-706 00 00

www.m2assetmanagement.se