

Q3

KVARTALET JULI - SEPTEMBER

- Värdeförändringar på finansiella tillgångar påverkade resultatet med totalt 30 mkr (348).
- Hyresintäkter från direktägda fastigheter uppgick till 13 mkr (25).
- Kvartalets rörelseresultat uppgick till 28 mkr (332).
- Resultatandelar i intresseföretag uppgick till -215 mkr (-144).
- Rörelseresultat inklusive intressebolagsandel uppgick till -187 mkr (188).
- Finansnettot uppgick till -110 mkr (-60).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -3 mkr (-13).
- Kvartalets resultat uppgick till -333 mkr (83).

DELÅRSPERIODEN JANUARI - SEPTEMBER

- Värdeförändringar på finansiella tillgångar påverkade resultatet med totalt -1 mkr (499).
- Hyresintäkter från direktägda fastigheter uppgick till 45 mkr (121).
- Periodens rörelseresultat uppgick till -31 mkr (378).
- Resultatandelar i intresseföretag uppgick till -535 mkr (-236).
- Rörelseresultat inklusive intressebolagsandel uppgick till -566 mkr (142).
- Finansnettot uppgick till -232 mkr (-273).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -28 mkr (-132).
- Periodens resultat uppgick till -843 mkr (-158).

	2025	2024	2025	2024	2024	2023
	3 mån	3 mån	9 mån	9 mån	12 mån	12 mån
UTVALDA NYCKELTAL	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec	jan-dec
Rörelseresultat (mkr)	28	332	-31	378	184	-1 420
Rörelseresultat inklusive intressebolagsandel (mkr)	-187	188	-566	142	-436	-5 033
Resultat före skatt (mkr)	-297	127	-799	-131	-1 095	-5 376
Periodens resultat (mkr)	-333	83	-843	-158	-1 076	-4 755
Eget kapital (mkr)	6 931	8 947	6 931	8 947	8 212	9 108
Balansomslutning (mkr)	11 580	15 192	11 580	15 192	13 533	15 713
Räntetäckningsgrad, lånegrupp (ggr)	2,4	1,5	2,4	1,5	1,9	2,0
Belåningsgrad fastigheter (%)	46,3	45,6	46,3	45,6	45,1	42,7
Soliditet (%)	59,8	58,9	59,8	58,9	60,7	58,0
Soliditet, lånegrupp (%)	62,9	44,5	62,9	44,5	62,3	31,0
Avkastning på eget kapital (%)	-15,6	-1,8	-15,6	-1,8	-9,8	-35,2

För definitioner av nyckeltal se sid 30.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER KVARTALET

- Inga väsentliga händelser har inträffat under perioden.

ÖVRIGA HÄNDELSE UNDER KVARTALET

- M2 Asset Management har under kvartalet emitterat obligationer om 300 mkr. Det icke-säkerställda seniora obligationslånet löper till juli 2027.
- Under kvartalet har M2 Asset Management deltagit i en riktad emission av Corem Property Group serie B, där knappt 82 m aktier tecknats för cirka 400 mkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Efter periodens utgång har M2 Asset Management AB (publ) framgångsrikt emitterat nya seniora icke-säkerställda obligationer om 600 miljoner kronor. De nya obligationerna emitterades under ett ramverk om 2 miljarder kronor, har en löptid om 3 år och löper med en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 375 baspunkter och slutligt förfall den 16 oktober 2028.
- Vidare återköptes obligationer för drygt 536 miljoner kronor enligt det frivilliga återköpserbjudandet som M2 offentliggjorde den 6 oktober 2025 till innehavare av bolagets utestående icke-säkerställda obligationer med förfall den 4 februari 2026, ISIN SE0017485204, med utestående volym om 625 miljoner kronor, varav bolaget sedan tidigare innehar obligationer för drygt 26 miljoner kronor. Dvs obligationer om knappt 63 miljoner kronor återstår att lösa.

ÖVRIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Under november avser bolaget att förtidslösa återstående obligationer om knappt 63 miljoner kronor med ordinarie förfall den 4 februari 2026, ISIN SE0017485204.

DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT

M2 Asset Management AB (publ) (M2) bildades 1998. M2s affärsidé är att skapa tillväxt och värdeökning genom långsiktiga investeringar. Verksamheten i M2 består av förvaltningsfastigheter, strategiska investeringar samt övriga investeringar. I vissa fall är vi engagerade i styrelsen eller på annat sätt aktiva ägare, bland annat i Corem, Wästbygg, Logistea, First Venture och Devyser.



Förvaltningsfastigheter

M2 har ett fastighetsinnehav under varumärket M2 Gruppen. M2 Gruppens fastighetsbestånd består huvudsakligen av handels- och kontorsfastigheter samt bostäder. M2 Gruppen verkar framför allt i Stockholm och Växjö.

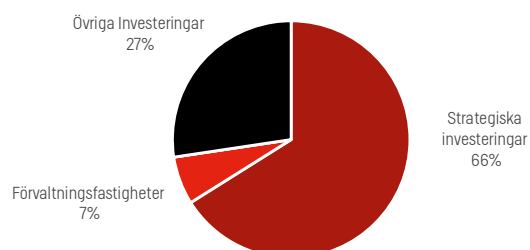
Strategiska investeringar

M2s strategiska investeringar utgörs av ägande i fyra noterade bolag, där Corem Property Group AB (publ) ("Corem") utgör det enskilt största innehavet. Övriga strategiska innehav är Logistea, Wästbygg och Devyser.

Övriga investeringar

M2 har i övrigt en portfölj av noterade och onoterade innehav i en rad olika branscher.

TILLGÅNGAR



VD-ORD

Ett tredje kvartal med blandad utveckling

Börsutvecklingen under tredje kvartalet var blandad men i allmänhet positiv, tyvärr med undantag för bland annat fastighetsaktier.

Under tredje kvartalet agerade de amerikanska börserna draglok där tekniktunga Nasdaq steg med 11,2% samtidigt som det bredare S&P 500 steg med knappt 8%. Ser vi till europeiska index var tyska DAX-indexet nästan oförändrat under tredje kvartalet samtidigt som FTSE 100 ökade med drygt 6 %. För svensk del kunde vi konstatera att det bredare Stockholm All Share ökade med drygt 3% under kvartalet samtidigt som de största bolagen i OMX30 ökade med dubbelt så mycket. OMX Stockholm Real Estate Price Index (SX35PI) som består av 35 svenska fastighetsbolag, utvecklades svagt under kvartalet med en nedgång på cirka 8%. För M2:s del var aktiekursutvecklingen i Corem B betydande med en nedgång om knappt 21% under tredje kvartalet, samtidigt som vårt näst största innehav Logistea tappade knappt en procent. Dessa två innehav motsvarade ca 61% av marknadsvärdet per sista september, avseende vår värdepappersportfölj. Trots denna värdenedgång i portföljen under ett kvartal kan det noteras att vi fortsatt har betydande nettotillgångar om ca 5,3 mdkr vid kvartalets slut, vilket visar att M2 har en betryggande förmåga att parera svängningar i aktieportföljen.

Det är lite svårt att förstå varför fastighetssektorn är så pass nedpressad där flera fastighetsbolag uppvisar ordentligt låga P/E-tal. Å ena sidan har fler fastighetsbolag i sina senaste rapporter visat på att hyresmarknaden fortsatt är utmanande, där efterfrågan på lokaler inte är särskilt stark och vakansgraden ökar något. Å andra sidan ska man beakta att de allra flesta hyresgäster faktiskt sitter kvar i sina lokaler och förnyar sina avtal, där en förhållandevis liten del av portföljen omsätts per kvartal, vilket borgar för fortsatt stabila hyresintäkter framöver. I slutet på september sänkte också Riksbanken styrräntan till 1,75%, vilket ytterligare stärkte obligationer en redan pågående trend med allt lägre finansieringskostnader för fastighetsbolagen. Om det är starkare uthyrningssiffror som krävs, eller vad det är som ska få upp intresset för fastighetsaktier kan diskuteras, men när den efterlängtnade vändningen i ekonomin kommer bör fastighetsbolagens värderingar öka från nuvarande nivåer.

Till skillnad från börserna ser vi andra tecken på att intresset för fastighetsmarknaden vaknat till, inte minst inom ramen för den direkta investeringsmarknaden. Tredje kvartalet 2025 visar på en stark återhämtning och ökat investerarförtroende. Enligt Cushman & Wakefield ökade transaktionsvolymen på den kommersiella fastighetsmarknaden med nästan 54% jämfört med samma period förra året. Den samlade transaktionsvolym på 107,2 mdkr för de tre första kvartalen motsvarar en uppgång med 42% jämfört med föregående år.

En förbättrad finansieringsmiljö, både på obligationsmarknaden och på banksidan, utgör en betydande katalysator för fastighetsbolagen. Obligationsmarknaden har vaknat till där fastighetsbolag emitterade cirka 50 mdkr på den svenska obligationsmarknaden under första halvåret 2025. Även tredje kvartalet bjöd på en stark obligationsmarknad där ett flertal emittenter från fastighetssektorn lånade pengar till nästintill

rekordlåga marginaler. Även M2 nyttjade marknadsförutsättningarna och passade på att refinansiera en utestående obligation med förfall i februari 2026 under oktober månad. Totalt emitterade vi 600 mkr med en löptid på tre år och med en ränta på 3M Stibor + 3,75%, en marginalminskning med nästan 10% från den tidigare obligationen. Även bankmarknaden har visat en god utlåningsvilja till fastighetsbolag där utlåningen till fastighetssektorn ökade med cirka 50 miljarder kronor under första halvåret 2025. Allt detta borde borga för ett ökat intresse för fastigheter som tillgångsslag.

I M2:s största innehav Corem Property Group genomfördes en nyemission under sommaren, där bolaget tog in totalt 939 mkr varav M2 tillförde drygt 400 mkr. Som ett led i detta löste även Corem sin utestående hybridobligation i september, vilket påtagligt stärker bolagets kassaflöde och är något som indirekt stärker M2 Asset Management.

Under årets sista kvartal fortsätter vi på M2 att arbeta fokuserat för att stötta våra innehav samt för att stärka M2 ytterligare.



Jakob Mörndal
VD

Stockholm, 21 november 2025

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

1 JANUARI - 30 SEPTEMBER 2025



M2 Gruppen
Häcken 12, Växjö

M2 GRUPPEN

M2s egna fastighetsrörelse drivs under varumärket M2 Gruppen.

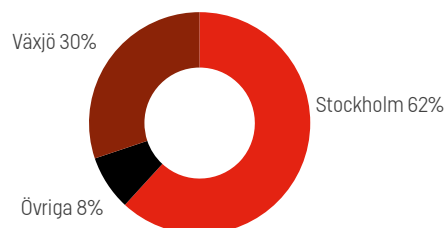
Per 30 september 2025 består M2s fastighetsbestånd av 8 fastigheter, huvudsakligen bostäder, handels- och kontorsfastigheter, med ett marknadsvärde på ca 758 miljoner kronor. Total uthyrbar yta är 45 751 kvm. M2 Gruppen verkar främst i Stockholm och Växjö.

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 45 mkr (121) och driftöverskottet uppgick till 26 mkr (70). Nedgången beror på tidigare års avyttringar.

m2gruppen

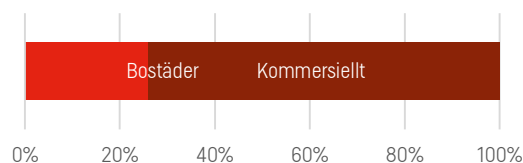
MARKNADSVÄRDE I PROCENT PER ORT

Totalt fastighetsvärde 758 mkr

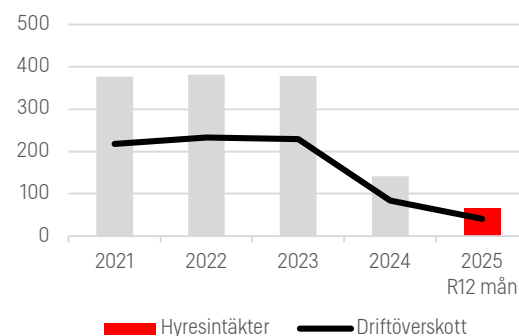


KVADRATMETER PER TYP AV YTA

Total yta 45 751 kvm



HYRESINTÄKTER OCH DRIFTSÖVERSKOTT



STRATEGISKA INVESTERINGAR

1 JANUARI - 30 SEPTEMBER 2025

Inom M2 Asset Management AB betraktas Corem, Logistea, Wästbygg och Devyser som investeringar av mer strategisk och långsiktig karaktär.

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 266 fastigheter, belägna i södra/mellersta Sverige, Köpenhamn samt New York och med ett samlat värde om 51 407 mkr.

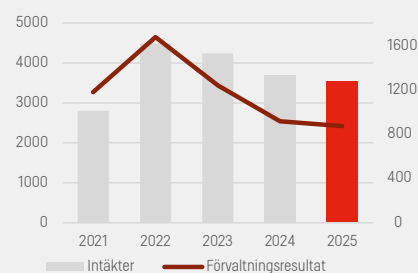
Innehavet redovisas som ett intressebolag.

corem



- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 2 642 mkr (2 780).
- Driftöverskottet uppgick till 1 723 mkr (1 808).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 695 mkr (736).
- Periodens resultat uppgick till -1 015 mkr (-268).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 51 407 mkr (56 063).
- M2s ägarandel av totalt kapital ca 44,7 %, vid periodens utgång.
- M2s ägarandel av totalt antal röster ca 45,7 %, vid periodens utgång.
- M2s redovisade värde ca 5 325 mkr (2025-09-30).

Hyresintäkter och förvaltningsresultat
(R12 mån, mkr)



DELÅRSRAPPORT
Jan - Sep 2025



STRATEGISKA INVESTERINGAR, FORTSÄTTNING



LOGISTEA

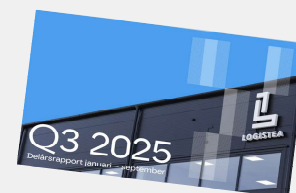
Logistea är ett fastighetsbolag inom lager, logistik och lätt industri, med visionen att vara den naturliga partnern till företag som efterfrågar moderna hållbara lokaler inom detta segment. Efterfrågan på lager- och logistiklokaler är betydande och Logisteas tillväxt har varit kraftfull sedan den första fastigheten förvärvades i slutet av 2019.

I juli 2024 gick Logistea samman med KMC Properties ASA. Bolaget bildar ett ledande nordiskt fastighetsbolag inom logistik, lager och lätt industri med strategiskt fokus på långsiktig tillväxt, finansiell stabilitet och hållbarhet.

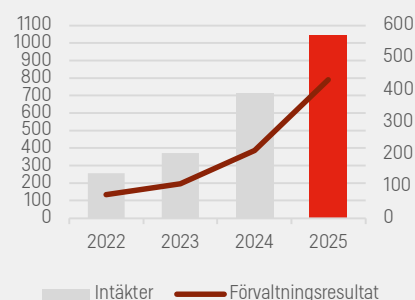
Beståndet bestod vid periodens utgång av 153 fastigheter, belägna i Sverige, Norden samt i norra Europa, och med ett samlat värde om 15 642 mkr.

Innehavet redovisas som ett intressebolag.

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 787 mkr (459).
- Driftöverskottet uppgick till 725 mkr (385).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 376 mkr (157).
- Periodens resultat uppgick till 667 mkr (178).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 15 642 mkr (13 101).
- M2s ägarandel av totalt kapital ca 21 %, vid periodens utgång.
- M2s ägarandel av totalt antal röster strax under 30 %, vid periodens utgång.
- M2s redovisade värde ca 1 899 mkr (2025-09-30).



Hyresintäkter och förvaltningsresultat
(R12 mån, mkr)



STRATEGISKA INVESTERINGAR, FORTSÄTTNING



WÄSTBYGG

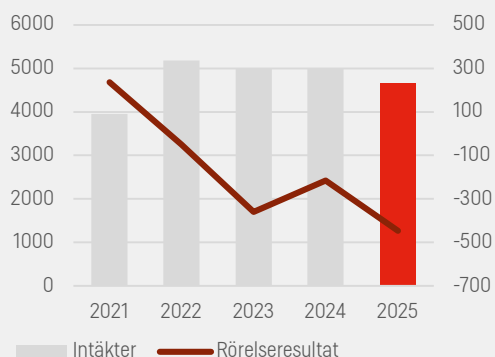
Wästbygg Gruppen är ett börsnoterat bygg- och utvecklingsbolag, specialiserat på fastigheter inom logistik, industri, bostad, kommersiellt och samhällsbyggnad. I koncernen ingår Logistic Contractor AB, Wästbygg AB och Rekab Entreprenad AB. Verksamheten bedrivs på de mest expansiva marknaderna i Sverige samt inom Logistic Contractor även i de nordiska grannländerna. Bolaget har sitt säte i Göteborg men grundades i Borås 1981.

Innehavet redovisas som ett intressebolag.

WÄSTBYGG
GROUP


- Nettoomsättningen minskade -10% till 3 073 mkr (3 400).
- Rörelseresultatet uppgick till -326 mkr (-94).
- Periodens resultat uppgick till -418 mkr (-99).
- Soliditeten uppgick till 32 % (24).
- Orderingången uppgick till 3 048 mkr (1 631).
- Orderstocken uppgick till 3 991 mkr (4 514).
- M2s ägarandel av kapital 53 %.
- M2s ägarandel av röster 48 %.
- M2s redovisade värde ca 300 mkr (2025-09-30).

Intäkter och rörelseresultat
(R12 mån, (mkr))



STRATEGISKA INVESTERINGAR, FORTSÄTTNING

DEVYSER

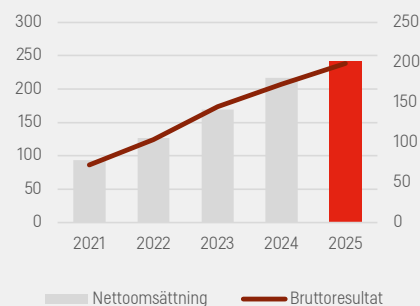
Devyser Diagnostics AB (publ) utvecklar, tillverkar och säljer genetiska tester till laboratorier globalt. Produkterna används för komplex DNA-testning inom transplantation och ärftliga sjukdomar samt onkologi för att möjliggöra skräddarsydd cancerbehandling, diagnos av ett stort antal genetiska sjukdomar samt uppföljning av transplanterade patienter. Devysers produkter förenklar komplexa genetiska testprocesser, förbättrar provgenomströmningen, minimerar manuella moment och levererar snabba resultat.

Innehavet redovisas som ett intressebolag.

Dvysr®


- Nettoomsättningen för perioden uppgick till 179 mkr (153).
- Bruttoresultatet uppgick till 145 mkr (119).
- Kassaflöde uppgick till -4 mkr (-45).
- Soliditeten uppgick till 74 % (75).
- M2s ägarandel av totalt kapital ca 24 %, vid periodens utgång.
- M2s ägarandel av totalt antal röster ca 24 %, vid periodens utgång.
- M2s redovisade värde ca 119 mkr (2025-09-30).

**Nettoomsättning och bruttoresultat
(R12 mån, mkr)**



ÖVRIGA INVESTERINGAR

1 JANUARI - 30 SEPTEMBER 2025

Utöver strategiska investeringarna har M2 en portfölj av noterade och onoterade värdepapper, huvudsakligen svenska bolag. Ett urval av de bolag som finns bland våra investeringar syns nedan. I vissa fall är vi engagerade i styrelsen eller på annat sätt aktiva ägare, bland annat i Corem, Wästbygg, Logistea, First Venture och Devyser. Bolag där M2 innehar mer än 20 procent av aktierna, eller på annat sätt har betydande inflytande, redovisas som intressebolag.

ÖVRIGA INVESTERINGAR

BESQAB  Besqabs kärnverksamhet är att utveckla hållbara bostäder i attraktiva lägen i Stockholm och Uppsala. Under 2024 gick Aros Bostad och Besqab samman. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.	BEWI  BEWI ASA skapar förpacknings-, komponent- och isoleringslösningar som produceras och konsumeras med minimal påverkan på miljön, och vill leda arbetet mot en cirkulär ekonomi. BEWI är noterat på Oslo Børs.
CLOUDBACKEND  CloudBackend är ett svenskt deep tech-företag inom cloud computing. CloudBackends Database Platform as a Service erbjuder en decentraliserad, policy-driven databas som minskar svarstider genom att lagra data i molnet, i edgen och på enheter distribuerat. Bolaget är onoterat.	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.
DIRAC  Dirac är ett mjukvarubolag som arbetar med att optimera ljudkvaliteten i olika miljöer såsom bilar, hemmabiosystem, hörlurar och mobiltelefoner. Bolaget är onoterat.	GUARD THERAPEUTICS  Guard Therapeutics International AB (publ) utvecklar framtidens läkemedel för att förhindra oxidativ stress och akuta njurskador, vilket kan hjälpa miljontals människor till en effektiv behandling. Guard Therapeutics är noterat på Nasdaq First North Growth Market.
INSTABEE  Instabee Group AB bildades 2022 efter en sammanslagning av Instabox, Budbee och Porterbuddy. Instabee erbjuder fossilfria leveranser från några av de mest populära e-handelsbolagen i Europa. Paketen levereras antingen direkt hem eller till något av bolagets smarta skåp. Med Instabee behöver man inte stå i kö hos postombudet. Bolaget är onoterat.	INTRANCE MEDICAL SYSTEMS  Intrance Medical Systems fokuserar på nästa generations behandlingar av långt framskriden Parkinsons med syfte att förbättra patienternas livskvalitet och vård. 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 noterat.	

ÖVRIGA INVESTERINGAR, FORTSÄTTNING

ÖVRIGA INVESTERINGAR

MOLCAP  Molcap Invest AB är ett investmentbolag baserat i Stockholm som investerar i snabbväxande bolag med god skalbarhet och en sund balansräkning. Bolaget är onoterat.	MYRSPÖVEN  Myrspöven AB skapades 2017 genom en hopslagning av två olika områden: Energi och IT. Bolagets mål är att hjälpa fastighetsvärlden 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.
NEA NEA PARTNERS NEA är ett investeringsbolag som investerar i lönsamma företag med beprövade affärsmodeller, där de kan bidra till att accelerera tillväxt och skapa långsiktig framgång. Bolaget är onoterat.	NORTHMILL northmill Northmill Bank AB är en bank med över 175 000 kunder, huvudsakligen i Sverige och med hjälp av den mest moderna tekniken vill bolaget skapa Europas mest relevanta och personliga bank. Bolaget är onoterat.
SMARTCELLA SmartCella SmartCella är ett världsledande bolag inom bioteknik. Bolaget utvecklar bland annat en mikrokateter för att nå svårtillgängliga organ och tumörer för olika behandlingar samt nya mRNA-terapi och cellsterapier för stamcellsbehandlingar av exempelvis hjärtsvikt. Bolaget är onoterat.	

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i mkr	Not	2025	2024	2025	2024	2024	Rullande
		3 mån jul-sep	3 mån jul-sep	9 mån jan-sep	9 mån jan-sep	12 mån jan-dec	12 mån okt-sep
Värdeförändring finansiella tillgångar	5	30	348	-1	499	305	-195
Hysesintäkter		13	25	45	121	141	65
Fastighetskostnader		-6	-9	-18	-51	-57	-24
Värdeförändring fastigheter	3	-3	-13	-28	-132	-138	-33
Övriga intäkter		-	-0	0	1	1	1
Administrationskostnader		-8	-19	-29	-60	-69	-38
Rörelseresultat		28	332	-31	378	184	-225
Resultatandelar i intresseföretag	4	-215	-144	-535	-236	-620	-919
Rörelseresultat inklusive intressebolagsandel		-187	188	-566	142	-436	-1 144
Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter		14	24	51	56	64	60
Realiserade värdeförändringar återköpta obligationslån		-	-6	-	-6	-6	-0
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader		-123	-78	-282	-321	-715	-676
Räntekostnader leasingskuld		-1	-1	-2	-2	-3	-3
Finansnetto		-110	-60	-232	-273	-660	-619
Resultat före skatt		-297	127	-799	-131	-1 095	-1 763
Skatt		-36	-44	-44	-27	20	3
PERIODENS RESULTAT	10	-333	83	-843	-158	-1 076	-1 760
<i>Resultat hänförligt till</i>							
Moderbolagets aktieägare		-333	83	-843	-158	-1 083	-1 767
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0	0	0	7	7
		-333	83	-843	-158	-1 076	-1 760
<i>Övrigt totalresultat</i>							
Omräkning av utländska verksamheter		-0	0	-1	6	6	-0
Omräkningsdifferenser mm hänförliga till intressebolag		-25	-103	-374	-8	174	-193
		-358	-20	-1 218	-160	-896	-1 953
<i>Totalresultat hänförligt till</i>							
Moderbolagets aktieägare		-358	-20	-1 218	-161	-903	-1 960
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0	0	0	7	7
PERIODENS TOTALRESULTAT		-358	-20	-1 218	-160	-896	-1 953

*Resultaträkningens uppställning har per 31 mars 2025 ändrats för att bättre förklara bolagets verksamhet. Även jämförelseperioder samt nyckeltal där dessa påverkats har räknats om.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	2 379	3 816	2 789
Förvaltningsfastigheter	3	758	898	803
Nyttjanderättstillgångar, tomträtter och arrenden		83	83	83
Andelar i intresseföretag	4	7 722	8 619	8 291
Andra långfristiga tillgångar		270	726	415
Summa anläggningstillgångar		11 212	14 143	12 381
Omsättningstillgångar				
Kundfordringar		0	1	0
Skattefordran		20	-	-
Övriga kortfristiga fordringar		45	458	461
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		166	264	183
Likvida medel		138	326	507
Summa omsättningstillgångar		369	1 049	1 151
SUMMA TILLGÅNGAR		11 580	15 192	13 533

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		10	10	10
Omräkningsreserv		-35	157	340
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat		6 969	8 786	7 862
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		6 943	8 954	8 211
Innehav utan bestämmande inflytande		-13	-6	1
Summa eget kapital		6 931	8 947	8 212
Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld		136	162	88
Räntebärande långfristiga skulder	6	593	699	892
Leasingskuld		83	83	83
Övriga långfristiga skulder		0	3	2
Summa långfristiga skulder		812	947	1 064
Kortfristiga skulder				
Räntebärande kortfristiga skulder	6	3 788	4 946	4 097
Finansiella skulder som innehas för handel		-	173	16
Leverantörsskulder		4	7	6
Skatteskulder		-	51	45
Övriga kortfristiga skulder		27	96	66
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		19	26	26
Summa kortfristiga skulder		3 837	5 297	4 256
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 580	15 192	13 533

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

(tkr)	Aktiekapital	Omräknings reserver	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Eget kapital hänförligt till moder- företagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2024	10	160	8 878	9 048	-7	9 041
Omräkningsdifferens utbruten ur balanserade vinstmedel				-		-
Effekt av omarbetad finansiell rapport			67	67		67
Ingående eget kapital 1 januari 2024 (omarbetat)	10	160	8 945	9 114	-7	9 108
Periodens resultat			-1 083	-1 083	7	-1 076
Övrigt totalresultat		180		180		180
Periodens totalresultat	-	180	-1 083	-903	7	-896
Utgående eget kapital 31 december 2024	10	340	7 862	8 211	1	8 212
Ingående eget kapital 1 januari 2025	10	340	7 862	8 211	1	8 212
Periodens resultat			-843	-843	0	-843
Övrigt totalresultat		-375		-375		-375
Periodens totalresultat	-	-375	-843	-1 218	0	-1 218
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Utdelning			-50	-50	-14	-64
Utgående eget kapital 30 sep 2025	10	-35	6 969	6 943	-13	6 931

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	2025 3 mån jul-sep	2024 3 mån jul-sep	2025 9 mån jan-sep	2024 9 mån jan-sep	2024 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt-sep
Löpande verksamheten						
Resultat före skatt	-297	128	-799	-131	-1 095	-1 763
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (not 7)	187	-184	564	-125	458	1 147
	-110	-56	-235	-256	-637	-616
Skilnad redovisad och erhållen ränta	-13	-18	-47	-10	-12	-49
Skilnad redovisad och betald ränta	77	-6	139	38	358	459
Betald inkomstskatt	7	-4	-60	-72	-68	-56
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-39	-84	-203	-300	-359	-262
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital						
Förändring av rörelsefordringar	-33	-7	431	67	54	418
Förändring av rörelseskulder	18	-16	-4	-294	-480	-190
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-54	-107	224	-527	-785	-34
Investeringsverksamheten						
Förvärv av fastigheter	-	-	-11	-	-24	-35
Investeringar i fastigheter	-2	-3	-5	-29	-30	-6
Försäljning av fastigheter	1	415	32	1 751	1 828	109
Erhållen utdelning	38	36	140	213	369	296
Förvärv av intresseföretag	-524	-321	-745	-367	-516	-894
Försäljning av intresseföretag	1	-	322	-	240	562
Förvärv av finansiella tillgångar	-1 015	-1 491	-2 521	-4 220	-4 542	-2 843
Försäljning av finansiella tillgångar	682	263	2 763	2 488	3 523	3 798
Förändring av långfristiga fordringar	4	57	54	-55	29	138
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-815	-1 044	29	-219	877	1 125
Finansieringsverksamheten						
Utbetald utdelning	-	-	-14	-	-	-14
Lösen räntederivat	-	-	-	1	1	-
Upptagna räntebärande skulder	818	1 632	847	3 628	3 728	947
Amortering av räntebärande skulder	-2	-806	-1 455	-3 442	-4 199	-2 212
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	816	826	-622	187	-470	-1 279
Periodens kassaflöde	-53	-325	-369	-559	-378	-188
Likvida medel vid periodens början	191	651	507	884	884	326
Kursdifferens i likvida medel	-	-	-	1	1	-
Likvida medel vid periodens slut	138	326	138	326	507	138

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2025 3 mån jul-sep	2024 3 mån jul-sep	2025 9 mån jan-sep	2024 9 mån jan-sep	2024 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt-sep
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	-135	-409	-231	-310	-81	-2
Hysesintäkter		-1	1	0	5	6	1
Fastighetskostnader		0	0	-	-1	-1	-0
Resultat vid försäljning av fastigheter		-0	-3	-0	-3	-1	1
Övriga intäkter							
Administrationskostnader		-7	-8	-25	-33	-42	-33
Rörelseresultat		-142	-420	-255	-342	-120	-33
Resultat från andelar i koncernföretag		-32	-27	451	2 277	3 380	1 554
Resultat från andelar i intresseföretag		17	-42	83	12	-43	28
Rörelseresultat inklusive koncern- och intressebolagsandel		-157	-488	279	1 947	3 218	1 550
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13	17	46	50	61	58
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111	-67	-283	-299	-647	-631
Resultat efter finansiella poster		-256	-537	43	1 698	2 632	977
Bokslutsdispositioner		-	-9	2	-7	27	36
Resultat före skatt		-256	-546	45	1 691	2 658	1 012
Skatt på årets resultat		-	-14	-	4	12	8
PERIODENS RESULTAT		-256	-559	45	1 695	2 670	1 020

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andelar i koncernföretag	8	135	169	232
Fordringar hos koncernföretag	9	32	558	2
Andelar i intresseföretag	4	6 046	5 427	5 582
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	2 231	3 751	2 873
Andra långfristiga fordringar		207	486	273
Summa finansiella anläggningstillgångar		8 652	10 391	8 962
Summa anläggningstillgångar		8 652	10 391	8 962
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Fordringar hos koncernföretag	9	326	1 034	93
Övriga fordringar		42	2	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		135	220	143
Summa kortfristiga fordringar		503	1 255	240
Kassa och bank		32	197	393
Summa omsättningstillgångar		535	1 452	633
SUMMA TILLGÅNGAR		9 187	11 843	9 595

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital		10	10	10
Uppskrivningsfond		41	41	41
Reservfond		2	2	2
Summa bundet eget kapital		53	53	53
<i>Fritt eget kapital</i>				
Balanserat resultat		3 661	1 041	1 041
Periodens resultat		45	1 695	2 670
Summa fritt eget kapital		3 706	2 735	3 711
Summa eget kapital		3 758	2 788	3 764
Obeskattade reserver		248	267	248
Långfristiga skulder				
Räntebärande långfristiga skulder	6	500	699	799
Skulder till koncernföretag	9	479	1 111	-
Skulder till intresseföretag		-	2	2
Summa långfristiga skulder		979	1 812	801
Kortfristiga skulder				
Räntebärande kortfristiga skulder	6	3 502	4 536	3 827
Finansiella skulder som innehas för handel		-	173	16
Leverantörsskulder		0	4	1
Skulder till koncernföretag	9	661	2 143	799
Aktuella skatteskulder		4	71	61
Övriga kortfristiga skulder		25	38	65
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10	12	13
Summa kortfristiga skulder		4 202	6 977	4 782
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 187	11 843	9 595

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

(tkr)	Aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Reservfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2024	10	41	2	1 041	1 093
Periodens resultat				2 670	2 670
Utgående eget kapital 31 december 2024	10	41	2	3 711	3 764
Ingående eget kapital 1 januari 2025	10	41	2	3 711	3 764
Periodens resultat				45	45
<i>Transaktioner med ägare</i>					
Utdelning				-50	-50
Utgående eget kapital 30 sep 2025	10	41	2	3 706	3 758

INVERKAN AV RÅDANDE MARKNADS- OCH OMVÄRLDSSITUATION

Olika pågående konflikter i världen har skapat ett osäkert geopolitiskt läge, vilket bolaget noga följer.

M2s verksamhet har under de senaste åren påverkas av det rådande marknadsläget främst i form av sänkta marknadsvärderingar avseende innehav, samt under en period av ökade finansieringskostnader.

Under året har de rådande marknadsförutsättningarna inneburit en ökad risk på grund av tullturbulensen. För närvarande är risken störst avseende finansiella risker och då främst avseende refinansiering, ränterisk och likviditetsrisk samt marknadsrisk avseende värdeförändring på tillgångar.

NOTER

NOT 1: REDOVISNINGSPRINCIPER

Delårsrapporten för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt RFR2. De redovisningsprinciper som tillämpas i delårsrapporten beskrivs i not 1 i årsredovisningen för 2024. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Standarder, ändringar och tolkningar rörande befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft och inte tillämpas i förtid av koncernen. För ändrad presentation av resultaträkningen se not 3

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

NOT 3: KOMMENTARER OM RAPPORTEN

Resultatposterna, om inget annat anges, avser perioden 1 januari - 30 september 2025 och jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser, om inget annat anges, ställningen per 30 september 2025 respektive 30 september 2024. På grund av avrundningar summerar rapportens tabeller och beräkningar inte alltid exakt

Resultaträkningens uppställning har per 31 mars 2025 ändrats för att bättre förklara bolagets verksamhet där betydelsen av fastighetsrelaterade intäkter och kostnader minskat. Även jämförelseperioder samt nyckeltal där dessa påverkats har räknats om. I raden värdeförändringar på finansiella tillgångar ingår även utdelningar på desamma, se även not 10.

Kommentarer till koncernens Rapport över totalresultat

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till -31 mkr (378).

Värdeförändringar på finansiella tillgångar uppgår till -1mkr (499).

Under perioden erhöll M2 utdelningar om 45mkr (350). De utdelningar som ingår i resultatet är för innehav som inte klassas som dotter- eller intresseföretag. Utdelningarna kommer från bolag inom en handfull olika branscher.

Förvaltningsfastigheter

Koncernens intäkter inom fastighetsverksamheten minskade med -63% till 45 mkr (121) och är en effekt av de senaste årens successivt avyttrade fastigheter.

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -28 mkr (-132). Periodens värdeförändringar fördelas mellan ca -7 mkr realiserad värdeförändring och -21 mkr orealiserad värdeförändring. Värdeförändringarna beror bland annat på ökade avkastningskrav.

NOT 2: NÄRSTÅENDE

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

Under perioden januari-sept 2025 har M2 köpt in varor och tjänster från intresseföretaget Corem Property Group om knappt 57 tkr, samt Walthon Advokater knappt 1 053 tkr. Inköp från Corem avser hyra av lokal.

Inköp av tjänster från Walthon ingår i närståendetransaktioner då styrelseledamot Patrik Essehörn är partner på fiman.

Utdelning har även lämnats till ägaren Rutger Arnhult om 50 mkr.

Resultatandelar i intresseföretag

Resultatandelar i intresseföretag uppgick till -535 mkr (-236). I jämförelse med föregående år innebär det en generell resultatförsämring för våra intressebolag.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -232 mkr (-273).

Ränteintäkter uppgick till 51 mkr (56).

Räntekostnader

Koncernens räntekostnader och övriga finansiella kostnader uppgick till -282 mkr (-321) och består huvudsakligen av ränta på obligationslån, fastighetslån och värdepapperslån. Dryga 4 mkr av de finansiella kostnaderna utgörs av courtage och utdelningersättning, samt ca -140 mkr (-60) består av nedskrivning av lånefordran. Värdering av lånefordran sker löpande baserat på underliggande säkerhet.

Moderbolagets räntekostnader och liknande resultatposter uppgick till -283 mkr (-299) och består huvudsakligen av ränta på obligationslån och värdepapperslån, samt ca -106 mkr (-60) nedskrivning av lånefordran.

Resultat

Periodens resultat uppgick till -843 mkr (-158).

Kommentarer till koncernens Balansräkning

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndet uppgick per 30 september 2025 till 8 direktägda fastigheter med ett marknadsvärde om 758 mkr. Investeringar i fastigheter under perioden uppgick till 5 mkr (29), varav 5 mkr i kvarvarande bestånd.

Fastigheterna har värderats internt för innevarande kvartal.

Värderingsmodell

Hyresinbetalningar (+)

Driftsutbetalningar (-)

Driftöverskott (Σ)

Investeringar (-)

Fastighetens kassaflöde (Σ)

Beräkning av fastighetens verkliga värde

- Fastighetens kassaflöde diskonteras till nuvärde varje år med kalkylräntan/diskonteringsräntan.
- Fastighetens restvärde bedöms genom evighetskapitalisering varvid direktavkastningskravet används. Därefter diskonteras restvärdet till nuvärde med kalkylräntan.
- Värde av eventuella byggrätter och obebyggd mark adderas till nuvärdet.

Värderingsantagande

Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån det material som finns tillgängligt på fastigheten samt, om tillämpligt, de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. Värderingarna har beaktat den bästa och maximala användningen av fastigheterna.

Hyresinbetalningar

De aktuella hyreskontrakten, samt kända uthyrningar och avflyttningar, utgör grunden för en bedömning av fastighetens hyresinbetalningar. Bolaget har gjort en individuell bedömning av marknadshyran för dels de vakanta ytorna, dels de uthyrda ytorna vid kontraktstidens utgång.

Driftutbetalningarna

Driftutbetalningarna består av utbetalningar för fastighetens

normala drift inklusive fastighetsskatt, reparation och underhåll, tomträttsavgälder samt fastighetsadministration. Bedömningen av driftutbetalningar är baserad på fastigheternas budgetar och utfall under de år som Bolaget har ägt fastigheterna samt erfarenheter från jämförbara objekt. Fastighetens underhållsnivå bedöms utifrån aktuellt skick, pågående och budgeterade underhållsåtgärder samt en bedömning av framtida underhållsbehov.

Investeringsbehov

Fastighetens investeringsbehov bedöms utifrån fastighetens skick. Vid stora vakanser i fastigheten ökar oftast behovet av investeringar.

Direktavkastningskrav och kalkylränta

Fastigheternas direktavkastningskrav har bedömts med utgångspunkt från varje fastighets unika risk och kan delas upp i två delar, en generell marknadsrisk och en specifik fastighetsrisk. Marknadsrisken är kopplad till den allmänna ekonomiska utvecklingen och påverkas bland annat av investerarnas prioritering mellan olika tillgångsslag och finansieringsmöjligheter. Den specifika fastighetsrisken påverkas av fastigheternas läge, typ av fastighet, yteffektivitet, standarden på lokalerna, kvaliteten på installationerna, tomträtt, typ av hyresgäst och kontraktens beskaffenhet. Ur ett teoretiskt resonemang åsätts kalkylräntan genom att en riskfri realränta adderas med inflationsförväntningar samt en riskfaktor. Kalkylräntan bedöms för varje enskild fastighet.

Restvärde

Restvärdet utgörs av driftöverskottet under återstående ekonomisk livslängd, vilket baseras på året efter sista kalkylåret. Restvärdesberäkningen görs för varje fastighet genom evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftöverskottet och det bedömda marknadsmässiga avkastningskravet för respektive fastighet. Avkastningskravet består av den riskfria räntan samt varje fastighets unika risk. Fastigheternas unika risk är bedömd utifrån de externa värderarnas marknadsdatabaser, erfarenheter och gjorda transaktioner enligt ortsprismetoden på respektive marknad. Kalkylräntan/diskonteringsräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

Förvaltningsfastigheter	Koncernen	
	2025-09-30	2024-12-31
Ingående verkligt värde	803	2 922
Förvärv av fastigheter	11	24
Investeringar i fastigheter	5	31
Försäljning av fastigheter	-33	-2 053
Värdeförändringar	-28	-138
Årets omräkningsdifferenser	-1	17
Summa	758	803

Känslighetsanalys, Fastighetsvärdering	Förändring +/-	Resultateffekt	
		fastighets- värderingar, mkr	Resultateffekt fastighets- värderingar, %
Direktavkastningskrav	+/- 0,5 %	-75/+91	-10 %/+12 %
Hyresintäkter	+/- 10 %	+94/-142	+12 %/-19 %
Driftkostnader	+/- 10 %	-43/+17	-6 %/+2 %
Vakansgrad	+/- 10 %	-8/+8	-1 %/+1 %

NOT 4: ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG*Andelar i intressebolag*

Intressebolagen redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Minskningen mot föregående år beror främst på minskat värde i Corem. Andel av aktiekapital kan skilja sig från andel av röster. Under Q3 har bolaget First Venture Sweden AB klassats om från andra långfristiga värdepappersinnehav.

Nedskrivningsprövning intressebolag

För perioden har nyttjandevärden beräknats och inget nedskrivningsbehov bedömts föreligga förutom att eCom Teams tidigare under perioden ansökt om konkurs.

	2025-09-30			2024-12-31	
	Andel av aktiekapital, %	Andel av röster, %	Redovisat värde, mkr	Andel av aktiekapital, %	Redovisat värde, mkr
Corem Property Group AB	44,7	46	5 325	44	5 712
Logistea AB	20,6	30	1 899	25	1 916
Wästbygg AB	52,5	48	300	52	442
Devyser Diagnostics	24,3	24	119	24	122
Folkbo Sverige AB	32,5	33	61	33	10
First Venture Sweden AB	26,7	27	17	-	-
Övriga			0		89
			7 722		8 291

*Innehav som saknar redovisade värden för innevarande år har införlivats i posten övrigt för jämförelseperioden. För ytterligare information se publicerad rapport.

	Koncernen		Moderbolaget	
Andelar i intresseföretag	2025-09-30	2024-12-31	2025-09-30	2024-12-31
Ingående verkligt värde	8 291	6 915	5 582	3 971
Förvärv andelar intresseföretag	745	516	707	509
Avyttring andelar i intresseföretag	-302	-260	-296	-256
Resultatandelar i intresseföretag*	-895	-385	-	-
Utdelningar	-100	-165	-	-
Nedskrivningar	-34	-40	-2	-60
Omklassificeringar	17	1 710	55	1 418
Summa	7 722	8 291	6 046	5 582

*Inkluderar omräkningsdifferenser mm hänförliga till intressebolag uppgående till -374 mkr.

Mkr	Corem Property Group (publ)	Logistea AB (publ)	Wästbygg Gruppen AB (publ)	Devysers Diagnostics AB (publ)
Avstämning mot redovisade värden				
Ingående nettotillgångar 1 januari 2025	21 511	6 826	968	349
Resultat för perioden	-1 828	554	-423	-19
Övrigt tillfört kapital, emission, option	928	489	140	11
Utbetald utdelning	-534	-47	-	-
Hybridobligation, ränta	-92	-	-	-
Återköp egna värdepapper	-1 132	-	-	-
Utgående nettotillgångar i intresseföretaget	18 853	7 822	685	341
Koncernens andel i procent	45	21	53	24
Koncernens andel i mkr	8 431	1 611	360	83
Redovisat värde i intresseföretag	5 325	1 899	300	119

NOT 5: ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Värderingsmetoder som används för onoterade långfristiga värdepappersinnehav är bland annat multiplar av bolagens bruttoförsäljning, nettoförsäljning och resultat, med hänsyn till storlek, tillväxt, lönsamhet och kapitalkostnad. I värderingarna tas även hänsyn till bolagens finansiella position och uthållighet, samt deras kapitalanskaffningsmiljö. Transaktionsvärderingar används inte som värderingsmetod, men fungerar som viktiga referenspunkter. I vissa fall använder vi oss också av tredjepartsvärderingar samt NAV. Precisionen och tillförlitligheten av finansiell information säkerställs genom löpande kontakter med portföljbolagen samt regelbundna genomgångar av deras rapportering, samt andra ägares värderingar av sina innehav.

Tillgångarna värderas till verkligt värde enligt nedan nivåer:

Nivå 1: Verkligt värde fastställt utifrån noterade priser på en aktiv marknad för samma instrument.

Nivå 2: Verkligt värde fastställt utifrån värderingstekniker med observerbara marknadsdata, antingen direkt (som pris) eller indirekt (härlett från pris) och som inte inkluderats i Nivå 1.

Nivå 3: Verkligt värde fastställt med hjälp av värderingstekniker, med väsentliga inslag av indata som inte är observerbara på marknaden.

De flesta av våra innehav värderas enligt Nivå 1. Inga innehav värderas enligt Nivå 2.

Finansiella tillgångar

Värdeförändringar på finansiella tillgångar uppgick till -1 mkr (499), här ingår utdelningar om 45 mkr (350).

Andra långfristiga värdepappersinnehav värderas till verkligt värde fram till avyttringstidpunkten, inga realiserade värdeförändringar uppstår därmed i koncernen. Förändringen för perioden härrör främst från noterade innehav.

Innehavet värderas i moderbolaget till anskaffningsvärde om inte skäl föreligger för nedskrivning. I koncernen värderas motsvarande innehav till marknadsvärde.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-09-30	2024-12-31	2025-09-30	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 789	3 378	2 873	3 406
Förvärv	2 526	4 809	2 555	4 795
Avyttring	-2 872	-3 523	-3 292	-3 230
Omklassificeringar	-17	-1 710	-55	-1 418
Orealiserade värdeförändringar	-46	-165	-	-
Återföring nedskrivning	-	-	317	-
Nedskrivning	-	-	-167	-680
Summa	2 379	2 789	2 231	2 873
	2025-09-30	2024-12-31		
Nivå 1	1 398	1 685		
Nivå 2	-	-		
nivå 3	981	1 104		
Summa	2 379	2 789		

NOT 6: RÄNTEBÄRANDE LÅNG OCH KORTFRISTIGA SKULDER

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 4 381 mkr (5 645).
Moderbolagets räntebärande skulder uppgick till 4 002 mkr (5 235).

Fastighetslån

Fastighetslånenens samtliga villkor är uppfyllda per 30 september 2025.

Obligationslån

Under början av året löstes obligationen med förfall i januari 2025; av obligationens ursprungliga 2 000 mkr återstod knappt 300 mkr att amortera vid förfallet.

Obligationslånen är noterade på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista.

M2 har under perioden även emitterat obligationer om 300 mkr. Det icke-säkerställda seniora obligationslånet löper till juli 2027 och villkoren består av en fast del om 12 procent som erläggs vid förfall samt en rörlig del som baseras på Corem Bs börskurs i samband med obligationens förfall.

Efter periodens utgång har M2 framgångsrikt emitterat nya seniora icke-säkerställda obligationer om 600 miljoner kronor. De nya obligationerna emitterades under ett ramverk om 2 miljarder kronor, har en löptid om 3 år och löper med en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 375 baspunkter och slutligt förfall den 16 oktober 2028.

Vidare återköptes obligationer för drygt 536 miljoner kronor enligt det frivilliga återköpserbjudandet som M2 offentliggjorde den 6 oktober 2025 till innehavare av bolagets utestående icke-säkerställda obligationer med förfall den 4 februari 2026, ISIN SE0017485204, med utestående volym om 625 miljoner kronor, varav bolaget sedan tidigare innehar obligationer för drygt 26 miljoner kronor. Dvs obligationer om knappt 63 miljoner kronor återstår att lösa, vilka kommer att lösas före årsskiftet.

Obligationslånenens samtliga villkor är uppfyllda per 30 september 2025. För ytterligare information om obligationslånenens villkor se: <https://m2assetmanagement.se/prospekt/>

Depåkrediter

En större del av finansieringen består av depåkrediter hos en handfull större kreditinstitut. Skulden räknas som kortfristig. Depåkrediternas samtliga villkor är uppfyllda per 30 september 2025.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-09-30	2024-12-31	2025-09-30	2024-12-31
Ingående värde	4 989	5 447	4 626	4 167
Nyupptagna skulder	847	3 728	818	3 571
Amorterade skulder	-1 455	-4 186	-1 442	-3 112
Utgående värde	4 381	4 989	4 002	4 626

Borgensförbindelse

M2 Asset ingick under Q4 2024 en borgensförbindelse som borgensman om 50 mkr för en checkkredit med Wästbygg Gruppen AB som kredittagare. En del av åtagandet täcks av pant i Wästbyggbolaget Logistic Contractor Entreprenad AB.

Likviditet

M2 har under året genomfört en rad affärer för att säkerställa tillräcklig likviditet för olika åtaganden och skuldförfall, samtidigt som vi har varit restriktiva till nya projekt. Under kommande kvartal planeras ytterligare avyttringar av värdepapper och fastigheter.

Risker och osäkerhetsfaktorer

M2 har en kontinuerlig process för att identifiera de väsentliga risker som kan påverka bolagets finansiella ställning och resultat. Huvudsakliga risker är finansiering, värdeförändring fastigheter, värdeförändring värdepapper, konjunktur och marknadsförutsättningar, ändrade lagar och regelverk, medarbetare, affärsetik samt IT-säkerhet. För mer information om identifierade risker, se M2s Årsredovisning 2024.

Under året har de rådande marknadsförutsättningarna inneburit en ökad risk på grund av tullturbulensen, om än den efter periodens slut varit avtagande. För närvarande är risken störst 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.

Räntebärande skulder	Koncernen			Moderbolaget		
	Långfristiga	Kortfristiga	Totalt	Långfristiga	Kortfristiga	Totalt
Fastighetslån	93	258	351	-	-	-
Obligationslån	500	599	1 099	500	599	1 099
Depåkrediter	-	2 931	2 931	-	2 903	2 903
Summa	593	3 788	4 381	500	3 502	4 002

Översikt obligationslån

Obligation	Räntevillkor	Förfall	2025-09-30				Efter perioden		
			Utestående belopp	Återköpt	Utökning	Total netto	Återköpt	Utökning	Totalt netto
SE0017485204	STIBOR3M + 4,15	2026-02-04	200	-26	425	599	-536	-	63
SE0025197866	Rörligt lösenbelopp	2027-07-30	-	-	300	300	-	-	300
SE0026578544	STIBOR3M + 3,75	2028-10-16	-	-	-	-	-	600	600
SE0021627791	Fast ränta 7,00	2029-03-08	200	-	-	200	-	-	200
			400	-26	725	1 099	-536	600	1 163

NOT 7: KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	2025	2024	2025	2024	2024	Rullande
	3 mån jul-sep	3 mån jul-sep	9 mån jan-sep	9 mån jan-sep	12 mån jan-dec	12 mån okt-sep
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet						
Utdelningar	-8	-6	-45	-83	-471	-433
Värdeförändringar	-20	-322	74	-278	309	661
Resultatandelar i intresseföretag	215	144	535	236	620	919
Summa	187	-184	564	-125	458	1 147
Betalda räntor						
Erhållen ränta	1	7	4	46	52	10
Betald ränta	-47	-85	-145	-286	-359	-218

NOT 8: ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Värdeförändringar

Resultat från andelar i koncernföretag

Resultat från andelar i koncernföretag uppgick till 451 mkr (2 277), och är huvudsakligen hänförligt till utdelningar från helägda dotterbolag.

Resultat från andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2025-09-30	2024-12-31
Utdelning på andelar i koncernföretag	540	3 571
Nedskrivning aktier i koncernföretag	-13	-196
Resultat försäljning andelar koncernföretag	-76	5
Summa	451	3 380

NOT 9: FORDRINGAR OCH SKULDER KONCERNFÖRETAG

Fordringar på koncernbolag	2025-09-30	2024-12-31
Långfristiga		
Ingående	2	733
Tillkommande	30	4
Avgående	-	-735
Utgående värde	32	2
Kortfristiga		
Ingående	93	1 018
Tillkommande	309	64
Avgående värde	-75	-989
Utgående	326	93
Summa	358	95

Skulder till koncernbolag	2025-09-30	2024-12-31
Långfristiga		
Ingående	-	1 398
Tillkommande	479	-
Avgående	-	-1 398
Utgående	479	-
Kortfristiga		
Ingående	799	3 013
Tillkommande	365	332
Avgående	-503	-2 546
Utgående	661	799
Summa	1 140	799

NOT 10: FÖRÄNDRING AV RESULTATRÄKNINGENS UPPSTÄLLNING

Gällande uppställning Koncernens rapport över totalresultat	2025 3 mån jul-sep	2024 3 mån jul-sep	2025 9 mån jan-sep	2024 9 mån jan-sep	2024 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt-sep
Belopp i mkr						
Värdeförändring finansiella tillgångar	30	348	-1	499	305	-195
Hysesintäkter	13	25	45	121	141	65
Fastighetskostnader	-6	-9	-18	-51	-57	-24
Värdeförändring fastigheter	-3	-13	-28	-132	-138	-33
Övriga intäkter	-	-0	0	1	1	1
Administrationskostnader	-8	-19	-29	-60	-69	-38
Rörelseresultat	28	332	-31	378	184	-225
Resultatandelar i intresseföretag	-215	-144	-535	-236	-620	-919
Rörelseresultat inklusive intressebolagsandel	-187	188	-566	142	-436	-1 144
Ränteutgifter och övriga finansiella intäkter	14	24	51	56	64	60
Realiserade värdeförändringar återköpta obligationslån	-	-6	-	-6	-6	-0
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader	-123	-78	-282	-321	-715	-676
Räntekostnader leasingskuld	-1	-1	-2	-2	-3	-3
Finansnetto	-110	-60	-232	-273	-660	-619
Resultat efter finansiella poster	-297	127	-799	-131	-1 096	-1 763
Resultat före skatt	-297	127	-799	-131	-1 096	-1 763
Skatt	-36	-44	-44	-27	20	3
PERIODENS RESULTAT	-333	83	-843	-158	-1 076	-1 760

Tidigare uppställning Koncernens rapport över totalresultat	2025	2024	2025	2024	2024	Rullande
Belopp i mkr	3 mån	3 mån	9 mån	9 mån	12 mån	12 mån
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec	okt-sep
Hysesintäkter	13	25	45	121	141	65
Övriga intäkter	-	-0	0	1	1	1
Intäkter	13	25	45	122	143	66
Fastighetskostnader	-6	-9	-18	-51	-57	-24
Bruttoresultat	7	16	27	71	86	42
Central administration	-8	-19	-29	-60	-69	-38
Rörelseresultat	-0	-3	-2	11	16	3
Utdelningar	8	274	45	350	471	165
Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter	14	24	51	56	64	60
Realiserade värdeförändringar återköpta obligationslån	-	-6	-	-6	-6	-0
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader	-123	-78	-282	-321	-715	-676
Räntekostnader leasingskuld	-1	-1	-2	-2	-3	-3
Finansnetto	-102	214	-187	77	-189	-454
Resultat efter finansiella poster	-102	210	-190	88	-173	-450
Resultatandelar i intresseföretag	-215	-144	-535	-236	-620	-919
Värdeförändring fastigheter	-3	-13	-28	-132	-138	-33
Värdeförändring finansiella tillgångar	22	75	-46	148	-165	-360
Resultat före skatt	-297	127	-799	-131	-1 096	-1 763
Skatt	-36	-44	-44	-27	20	3
PERIODENS RESULTAT	-333	83	-843	-158	-1 076	-1 760

	2025	2024	2025	2024	2024	Rullande
	3 mån	3 mån	9 mån	9 mån	12 mån	12 mån
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec	okt-sep
Jämförelser gällande mot tidigare uppställning						
Belopp i mkr						
Rörelseresultat	28	335	-29	367	168	-228
Finansnetto	-8	-274	-45	-350	-471	-165
Resultat efter finansiella poster	-195	-83	-609	-219	-923	-1 313
Resultat före skatt	0	0	0	0	0	0
Periodens Resultat	0	0	0	0	0	0

Styrelsen och verkställande direktören anser att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Denna rapport har varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Stockholm den 21 november 2025

M2 Asset Management AB (publ)

Rutger Arnhult
Ordförande

Mia Arnhult
Styrelseledamot

Patrik Essehorn
Styrelseledamot

Jakob Mörndal
VD

KONCERNENS NYCKELTAL

	2025	2024	2024	2023	2022
	9 mån	9 mån	12 mån	12 mån	12 mån
UTVALDA NYCKELTAL	jan-sep	jan-sep	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Rörelseresultat (mkr)	-31	378	184	-1 420	-2 444
Rörelseresultat inklusive intressebolagsandel	-566	142	-436	-5 033	-12 308
Resultat efter finansiella poster (mkr)	-799	-131	-1 095	-5 376	-11 904
Resultat före skatt (mkr)	-799	-131	-1 095	-5 376	-11 904
Periodens resultat (mkr)	-843	-158	-1 076	-4 755	-11 293
Eget kapital (mkr)	6 931	8 947	8 212	9 108	14 053
Balansomslutning (mkr)	11 580	15 192	13 533	15 713	27 243
Räntetäckningsgrad, lånegrupp (ggr)	2,4	1,5	1,9	2,0	-
Belåningsgrad fastigheter (%)	46,3	45,6	45,1	42,7	36,5
Belåningsgrad, lånegrupp (%)	54,4	51,7	54,9	46,6	-
Soliditet (%)	59,8	58,9	60,7	58,0	51,6
Soliditet, lånegrupp (%)	62,9	44,5	62,3	31,0	-
Avkastning på eget kapital (%)	-15,6	-1,8	-9,8	-35,2	-45,6
Avkastning på totalt kapital (%)	-4,1	1,7	-2,6	-22,6	-30,2

DEFINITIONER NYCKELTAL

I denna rapport har M2 tillämpat European Securities and Markets Authoritys, ESMA, riktlinjer för alternativa nyckeltal. M2 presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. M2 anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och Bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av koncernens prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS.

Nyckeltal	Definition	Anledning för användning	Avstämning
FINANSIELLA NYCKELTAL			
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.	$(6\,931 - 8\,212) / 8\,212 = -15,6$
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.	$(-799 + 2\,282) / ((11\,580 + 13\,533) / 2) = -4,1$
Belåningsgrad fastigheter (%)	Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.	Anges för att belysa fastigheternas finansiella risk.	$351 / 758 = 46,3$
Belåningsgrad lånegrupp (%)	Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas av banken ansatta värde vid periodens utgång.	Anges för att belysa fastigheternas finansiella risk. Gällande sedan december 2023 gentemot en långgivare.	$225 / 414 = 54,4$
Räntetäckningsgrad lånegrupp (ggr)	Lånegruppens resultat efter finansiella intäkter och kostnader exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar plus finansiella kostnader och intäkter dividerat med finansiella kostnader och intäkter. Alla värden rullande 12 månader.	Används för att belysa lånegruppens känslighet för ränteförändringar. Gällande sedan december 2023 gentemot en långgivare.	$22\,993 / 9\,424 = 2,4$
Soliditet (%)	Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande dividerat med balansomslutningen per bokslutsdagen.	Används för att belysa koncernens finansiella stabilitet.	$6\,931 / 11\,580 = 59,8$
Soliditet lånegrupp (%)	Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande dividerat med balansomslutningen per bokslutsdagen.	Används för att belysa koncernens finansiella stabilitet. Gällande sedan december 2023 gentemot en långgivare.	$642 / 1021 = 62,9$

REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

M2 Asset Management AB (publ), org.nr 556559-3349

Till styrelsen och VD för M2 Asset Management AB (publ).

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för M2 Asset Management AB (publ) per 30 september 2025 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 International Standards on Auditing 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 21 november 2025

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

KONTAKTPERSONER:

Jakob Mörndal, VD, e-post: jakob.morndal@m2am.se

Andreas Lindenhiersta, CFO, e-post: andreas.lindenhiersta@m2am.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 21 november 2025 kl. 08:00.

M2 | asset management

Adress: Birger Jarlsgatan 37, 111 45 Stockholm

Organisationsnummer: 556559-3349

Tel: 010-706 00 00

www.m2assetmanagement.se