20250527225685

# ÅRSREDOVISNING

**2024-01-01 - 2024-12-31**

**för**

**M2 Astrid AB**

**559431-3669**

| **Årsredovisningen omfattar:** | **Sida** |
|---|---|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4 |
| Förändringar i eget kapital | 6 |
| Kassaflödesanalys | 7 |
| Noter | 8 |

**FASTSTÄLLELSEINTYG**

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 28/4-2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 28/4-2025

Rutger Arnhult

20250527225687

**M2 Astrid AB**
559431-3669

# ÅRSREDOVISNING FÖR M2 ASTRID AB

Styrelsen för M2 Astrid AB upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Bolaget förvaltar aktier i flera bolag.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året sålt dotterbolaget Kommanditbolaget Häroleden 5 i Jönköping, org nr 969660-3407.

Under året har bolaget erhållit aktieägartillskott om 73 500 tkr.

### Flerårsöversikt

| | 2024 | 2023 (9 mån) |
|---|---|---|
| Nettoomsättning, tkr | - | - |
| Resultat efter finansiella poster | -778 | -3 |
| Förvaltningsresultat, tkr | -782 | -3 |
| Periodens resultat, tkr | -779 | -3 |
| Eget kapital, tkr | 72 743 | 22 |
| Balansomslutning, tkr | 612 008 | 1 362 351 |
| Soliditet, % | 12% | 0% |

Nyckeltalsdefinitioner: Se Not 19

### *Förväntningar avseende den framtida utvecklingen*

Under det kommande året förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning.

20250527256888

**M2 Astrid AB**
559431-3669

**Information om risker, osäkerhetsfaktorer och möjligheter**

M2 Asset Management AB (publ) koncernen, i vilken bolaget ingår, är utsatt för olika möjligheter och risker. I all fastighetsförvaltning finns risk för avflyttningar. Vid omflyttningar av hyresgäster kan det uppstå kostnader för både anpassning för ny hyresgäst och vakansperioder. Fastighetsverksamheten finansieras av upplånig från banker och kreditinstitut. Som en följd av detta är koncernen exponerat för finans- och ränterisker. Värdeförändringar på koncernens fastigheter utgör en stor risk men också en stor möjlighet. Värdeförändringar påverkas av faktorer som t ex hur väl koncernen lyckas förädla och utveckla fastigheterna samt av avtals- och kundstruktur. Omvärldsförändringar påverkar också. Riskerna i koncernens fastighetsverksamhet begränsas av ett antal faktorer.

1) Koncernen gör kreditbedömningar vid all nyuthyrning. Vissa hyresavtal kompletteras med borgen, deposition eller bankgaranti. Samtliga hyror betalas i förskott. Trots detta finns risken att hyresgäster inte fullgör sina förpliktelser.

2) Finansieringsrisken hanteras genom målsättningar rörande kapitalbindning och kreditvolymer gentemot motpart. Koncernen har en spridning av upplåning mellan flera kreditgivare vilket minskar finansieringsrisken.

3) Koncernen har god kompetens inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Genom den lokala och kundnära organisationen skapas långsiktiga relationer med hyresgästerna och därigenom minskas risken för nya vakanser.

**Förslag till vinstdisposition**

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

| | |
|---|---|
| balanserad vinst | 73 496 669 |
| årets förlust | -778 889 |
| | **72 717 780** |

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att

| | |
|---|---|
| i ny räkning balanseras | 72 717 780 |
| | **72 717 780** |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

20250527255829

**M2 Astrid AB**
559431-3669

| **RESULTATRÄKNING**<br>**Belopp i tkr** | **Not** | **2024-01-01**<br>**2024-12-31** | **2023-04-24**<br>**2023-12-31** |
|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | | - | - |
| **Driftöverskott** | | 0 | 0 |
| **Bruttoresultat** | | **0** | **0** |
| Centrala administrations- och marknadsföringskostnader | 4 | -4 | - |
| **Rörelseresultat** | | **-4** | **0** |
| **Resultat från finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 5 | 29 999 | 1 599 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 6 | -30 777 | -1 602 |
| ***Summa finansiella poster*** | | **-778** | **-3** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-782** | **-3** |
| Bokslutsdispositioner | 7 | 3 | - |
| **Resultat före skatt** | | **-779** | **-3** |
| Skatt på årets resultat | 8 | - | - |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **-779** | **-3** |

| **RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT**<br>**Belopp i tkr** | **Not** | **2024-01-01**<br>**2024-12-31** | **2023-04-24**<br>**2023-12-31** |
|---|---|---|---|
| Årets resultat | | -779 | -3 |
| Övrigt totalresultat | | - | - |
| **ÅRETS TOTALRESULTAT** | | **-779** | **-3** |

20250527225690

**M2 Astrid AB**
559431-3669

# BALANSRÄKNING

**Belopp i tkr**

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Andelar i koncernföretag | 9, 10 | 22 608 | 22 608 |
| Fordringar hos koncernföretag | 11 | 251 135 | 1 076 733 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **273 743** | **1 099 341** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **273 743** | **1 099 341** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 332 247 | 257 055 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 4 831 | 3 576 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **337 078** | **260 631** |
| **Kassa och bank** | | 1 187 | 2 379 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **338 265** | **263 010** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **612 008** | **1 362 351** |

20250527255911

**M2 Astrid AB**
559431-3669

# BALANSRÄKNING

**Belopp i tkr**

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Aktiekapital | | 25 | 25 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **25** | **25** |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | 73 497 | 0 |
| Årets resultat | | -779 | -3 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **72 718** | **-3** |
| **Summa eget kapital** | | **72 743** | **22** |
| **Långfristiga skulder** | 12 | | |
| Räntebärande skulder till kreditinstitut | | - | 536 555 |
| Skulder till koncernföretag | | - | 326 920 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **0** | **863 475** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Räntebärande skulder till kreditinstitut | | 227 290 | 250 680 |
| Skulder till koncernföretag | | 311 637 | 243 371 |
| Övriga skulder | | - | 3 210 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 338 | 1 593 |
| ***Summa kortfristiga skulder*** | | **539 265** | **498 854** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **612 008** | **1 362 351** |

20250527250262

**M2 Astrid AB**
559431-3669

# FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

*Belopp i tkr*

| | Aktiekapital | Reservfond | Balanserat resultat | Totalt eget kapital |
|---|---|---|---|---|
| **Ingående eget kapital 2023-04-24** | - | - | - | **0** |
| Bolagets bildande | 25 | | | **25** |
| Årets resultat | | | -3 | **-3** |
| Övrigt totalresultat | | | - | **0** |
| **Utgående eget kapital 2023-12-31** | **25** | **0** | **-3** | **22** |
| | | | | |
| **Ingående eget kapital 2024-01-01** | **25** | - | **-3** | **22** |
| Erhållet aktieägartillskott | | 0 | 73 500 | **73 500** |
| Årets resultat | | | -779 | **-779** |
| Övrigt totalresultat | | | - | **0** |
| **Utgående eget kapital 2024-12-31** | **25** | **0** | **72 718** | **72 743** |

**Klassificering av eget kapital**

*Aktiekapital*
I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 25 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

*Reservfond*
Reservfonden utgör en del av bundet eget kapital och får endast användas för täckning av förlust, ökning av aktiekapitalet genom fond-/nyemission eller återbetalning till aktieägarna.

*Balanserat resultat*
Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

20250527255693

**M2 Astrid AB**
559431-3669

# KASSAFLÖDESANALYS

**Belopp i tkr**

| | Not | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-04-24<br>2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Rörelseresultat | | -4 | - |
| **Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar** | | **-4** | **0** |
| Erlagd ränta | | -30 525 | -10 |
| Övriga finansiella poster | | -1 507 | - |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | | **-32 036** | **-10** |
| **Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital** | | | |
| Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | | 41 528 | -259 032 |
| Ökning av rörelseskulder | | 50 583 | 246 582 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **60 075** | **-12 460** |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Lämnade aktieägartillskott | | - | -22 500 |
| Försäljning av dotterföretag | | 0 | - |
| Investering i aktier och andelar | | - | -108 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **0** | **-22 608** |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Bildande av aktiebolag | | - | 25 |
| Upptagna skulder hos kreditinstitut | | - | 854 435 |
| Amortering av skulder hos kreditinstitut | | -559 945 | -67 200 |
| Förändring långfristiga fordringar hos koncernföretag | | 825 598 | -1 076 733 |
| Förändring långfristiga skulder hos koncernföretag | | -326 920 | 326 920 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **-61 267** | **37 447** |
| **Årets kassaflöde** | | **-1 192** | **2 379** |
| **Likvida medel vid årets början** | | **2 379** | **0** |
| **Likvida medel vid årets slut** | 14 | **1 187** | **2 379** |

20250527235694

**M2 Astrid AB**
559431-3669

# NOTER

## Not 1 Allmän information

M2 Astrid AB, org nr 559431-3669, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till M2 Asset Management AB (publ), org nr 556559-3349, med säte i Stockholm, Sverige.

Moderbolag i den största och minsta koncernen som M2 Astrid AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är M2 Asset Management AB (publ), org nr 556559-3349, med säte i Stockholm.

I enlighet med undantaget i Årsredovisningslagen 7 kap. 2 § omfattar inte årsredovisningen någon koncernredovisning.

## Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för Hållbarhets- och Finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

### Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden bedöms för närvarande inte påverka bolagets resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

### *Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter*

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

### Intäkter

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått tillköparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Utdelning på aktier redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker. Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas per balansdagen.

20230527125695

**Personal**

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar, varför personalkostnader saknas.

**Skatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

**Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

**Nedskrivningar**

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

**Andelar i koncernföretag**

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

20250527235695

**M2 Astrid AB**
559431-3669

**Leasade tillgångar**

Bolaget använder sig av undantaget i RFR2 avseende tillämpningen av IFRS 16, Leasingavtal, vilket innebär att leasingavgifter från leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Rörliga avgifter kostnadsförs löpande för den period till vilka de hänförs. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas linjärt som en minskning av den totala leasingkostnaden i resultatet.

**Fordringar**

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning.

**Likvida medel**

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

**Skulder**

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

**Finansiella instrument**

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar redovisas minskat för eventuell förlustreserv. Bedömningen för eventuella förlustreserver görs individuellt för väsentliga finansiella fordringar.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

**Kassaflödesanalys**

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

20250527235917

**M2 Astrid AB**
559431-3669

## Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning och ha en påverkan på bolagets nedskrivningsprövning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/–5–10 procent.

## Not 4 Centrala administrations- och marknadsföringskostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Centraladministration | -4 | - |
| **Summa** | **-4** | **0** |

Centrala administrations- och marknadsföringskostnader avser främst kostnader för funktioner för ledning, marknadsföring, ekonomi, finansiering, personal, juridik och informationsteknologi.

## Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter, koncernföretag | 29 999 | 1 599 |
| Ränteintäkter, övriga | - | - |
| **Summa** | **29 999** | **1 599** |

## Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Räntekostnader, koncernföretag | - | - |
| Räntekostnader, övriga | -29 270 | -1 602 |
| Övriga finansiella kostnader | -1 507 | - |
| **Summa** | **-30 777** | **-1 602** |

## Not 7 Bokslutsdispositioner

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Erhållna koncernbidrag | 14 476 | - |
| Lämnade koncernbidrag | -14 473 | - |
| **Summa** | **3** | **0** |

20250527175698

**M2 Astrid AB**
559431-3669

## Not 8 Avstämning av effektiv skatt

| | | 2024 | | 2023 |
|---|---|---|---|---|
| | *Procent* | *Belopp* | *Procent* | *Belopp* |
| Resultat före skatt | | -779 | | -3 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,6% | 160 | 20,6% | 1 |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter | -20,5% | -160 | -33,3% | -1 |
| **Redovisad effektiv skatt** | **0,1%** | **0** | **-12,7%** | **0** |

## Not 9 Andelar i koncernföretag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 22 608 | - |
| Förvärv | - | 108 |
| Aktieägartillskott | - | 22 500 |
| Försäljningar | 0 | - |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **22 608** | **22 608** |
| **Utgående redovisat värde** | **22 608** | **22 608** |

## Not 10 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

| Namn | Andel i procent * | Redovisat värde |
|---|---|---|
| M2 Anton AB | 100,0% | 25 |
| M2 Anneli AB | 100,0% | 22 542 |
| M2 Annika AB | 100,0% | 41 |
| | | **22 608** |

* Avser både kapital- och ägarandel.

| Namn | Org. nummer | Säte |
|---|---|---|
| M2 Anton AB | 559432-0797 | Stockholm |
| M2 Anneli AB | 559446-8307 | Stockholm |
| M2 Annika AB | 559446-8299 | Stockholm |

## Not 11 Fordringar hos koncernföretag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Redovisat värde vid årets början | 1 076 733 | - |
| Tillkommande poster | - | 1 076 733 |
| Avgående poster | -825 598 | - |
| **Utgående redovisat värde** | **251 135** | **1 076 733** |

20250527225699

**M2 Astrid AB**
559431-3669

## Not 12 Långfristiga skulder

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen | - | 863 475 |
| *Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen* | - | - |
| **Summa** | **0** | **863 475** |

## Not 13 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Långfristiga skulder** | | |
| Ingående redovisat värde | 863 475 | - |
| Kassaflödespåverkande förändringar | -863 475 | 863 475 |
| **Utgående redovisat värde långfristiga skulder** | 0 | 863 475 |
| **Kortfristiga lån** | | |
| Ingående redovisat värde | 250 680 | - |
| Kassaflödespåverkande förändringar | -23 390 | 250 680 |
| **Utgående redovisat värde kortfristiga lån** | 227 290 | 250 680 |
| **Utgående redovisat värde** | **227 290** | **1 114 155** |

## Not 14 Likvida medel

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Följande delkomponenter ingår i likvida medel:** | | |
| Kassa och bank | 1 187 | 2 379 |
| **Summa** | **1 187** | **2 379** |

## Not 15 Ställda säkerheter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| *Ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:* | | |
| Pantsatta aktier i dotterbolag | 22 608 | 22 608 |
| ***Summa ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:*** | **22 608** | **22 608** |
| **Summa ställda säkerheter** | **22 608** | **22 608** |

20250527257700

**M2 Astrid AB**
559431-3669

## Not 16 Finansiella instrument

För bolagets finansiella instrument föreligger det inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

## Not 17 Transaktioner med närstående

Av total försäljning och inköp mätt i kronor avser 0 % (0) av försäljningen och 0 % (0) av inköpen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

## Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

## Not 19 Nyckeltalsdefinitioner

*Soliditet (%)*
Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Stockholm den 24 april 2025

Rutger Arnhult

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 april 2025

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

20250527257701

Building a better working world

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i M2 Astrid AB, org.nr 559431-3669

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för M2 Astrid AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av M2 Astrid ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till M2 Astrid AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

20250527257702

Building a better working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av M2 Astrid AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till M2 Astrid AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 25 april 2025

Ernst & Young AB

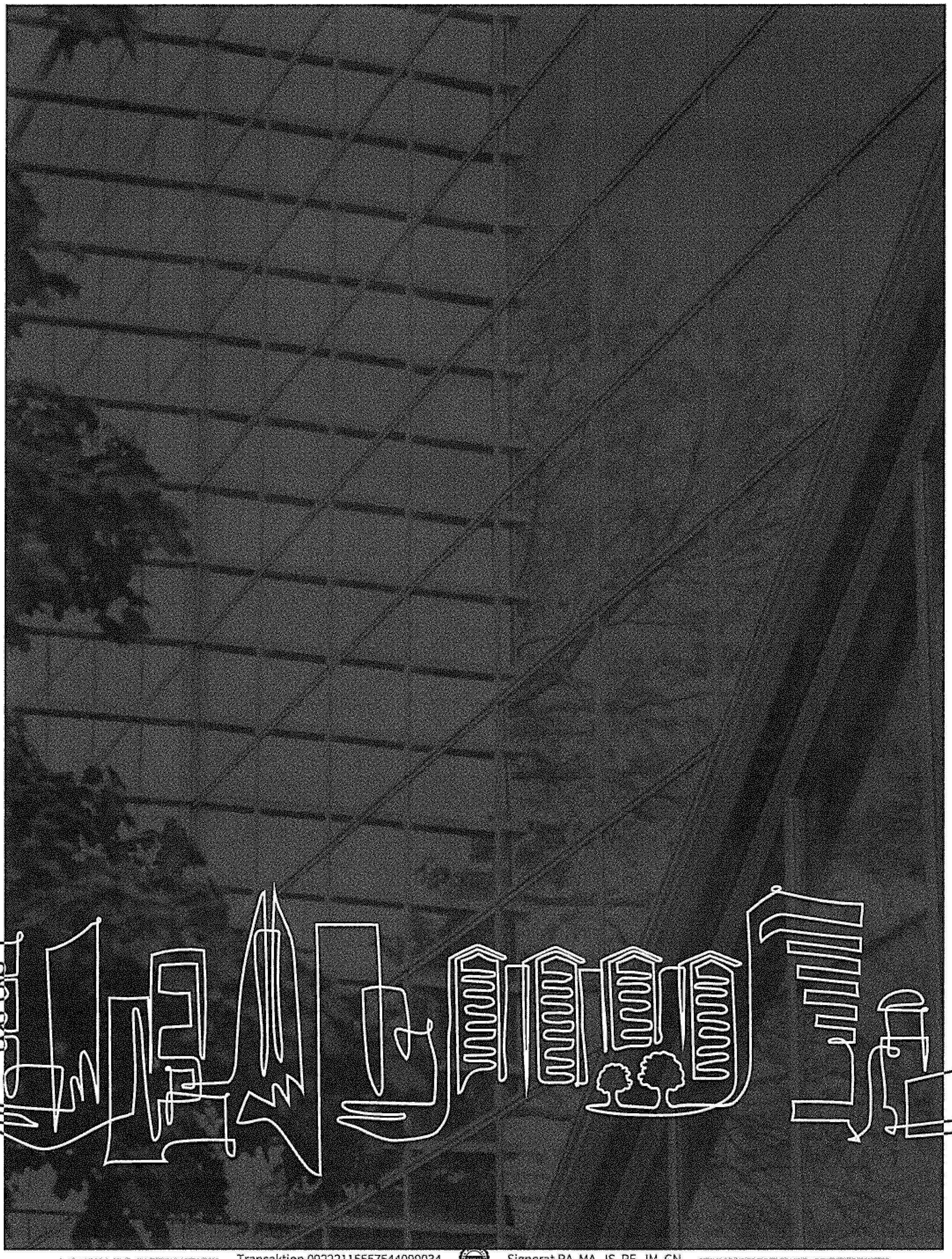
Gabriel Novella
Auktoriserad revisor



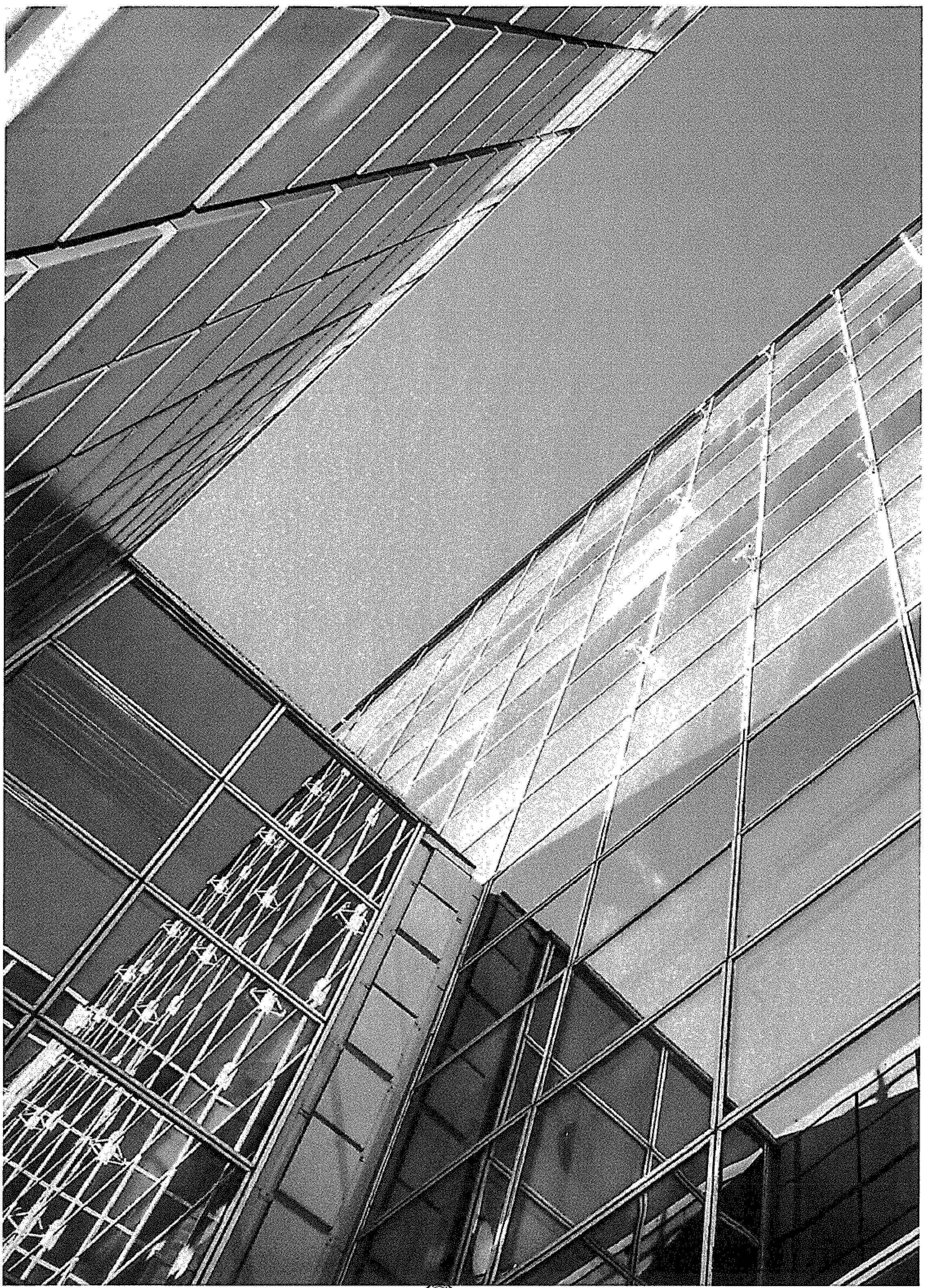
A member firm of Ernst & Young Global Limited

# ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2024

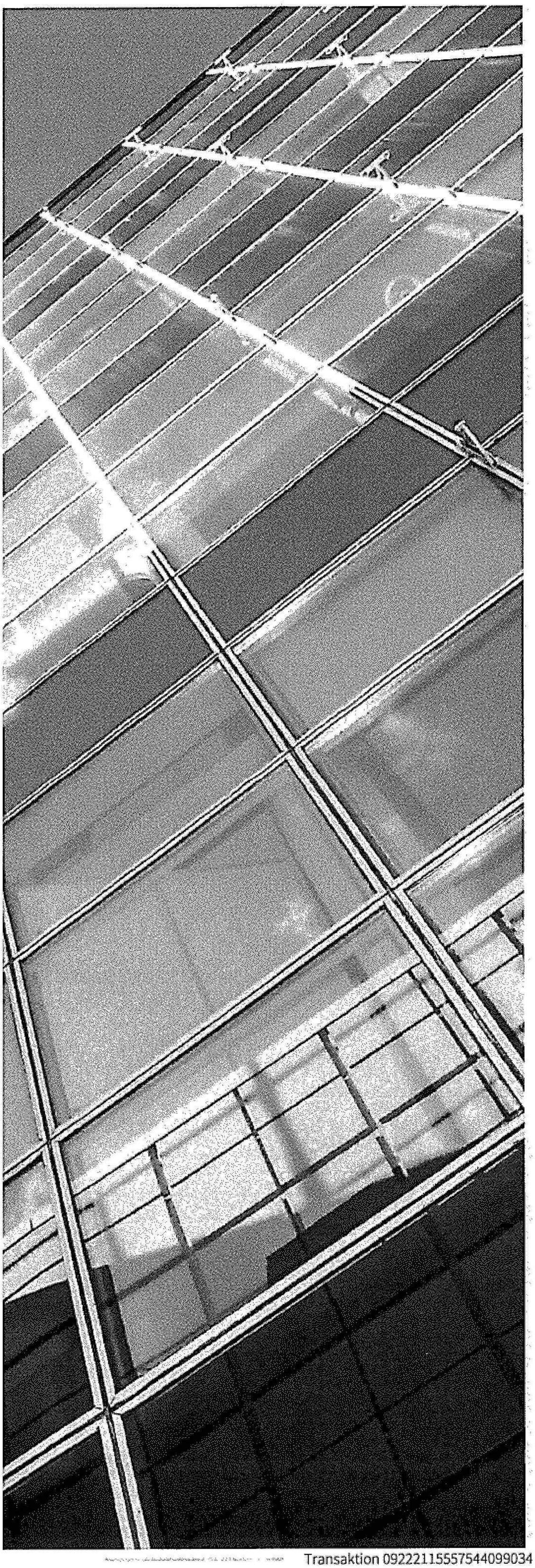
M2 | asset management



Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

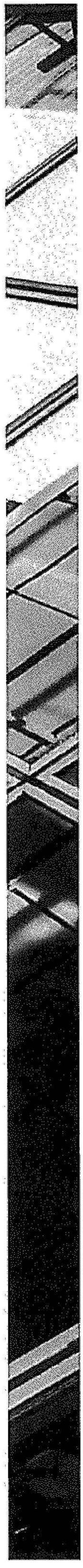


Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN



# INNEHÅLL


| | |
|---|---|
| **VERKSAMHETSÖVERSIKT** | **4** |
| DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT | 5 |
| ÅRET I KORTHET | 6 |
| VD HAR ORDET | 7 |
| **FÖRVALTNINGSFASTIGHETER** | **8** |
| M2 GRUPPEN | 9 |
| FASTIGHETSFÖRTECKNING | 10 |
| **STRATEGISKA INVESTERINGAR** | **12** |
| COREM PROPERTY GROUP | 13 |
| LOGISTEA | 14 |
| WÄSTBYGG GRUPPEN | 15 |
| DEVYSER | 16 |
| **ÖVRIGA INVESTERINGAR** | **18** |
| FASTIGHETER | 19 |
| HÄLSOVÅRD | 20 |
| KONSUMENTTJÄNSTER | 20 |
| TEKNOLOGI OCH UTVECKLING | 21 |
| BANK, INVESTMENTBOLAG OCH FONDER | 21 |
| **HÅLLBARHETSRAPPORT 2024** | **22** |
| **FINANSIELLA RAPPORTER 2024** | **36** |
| FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE | 37 |
| BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT | 40 |
| KONCERNEN | 43 |
| MODERBOLAGET | 48 |
| TILLÄGGSUPPLYSNINGAR | 53 |
| UNDERSKRIFTER | 86 |
| REVISIONSBERÄTTELSE | 88 |
| DEFINITIONER NYCKELTAL | 91 |
| LEDNING OCH STYRELSE | 92 |

Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

VERKSAMHETSÖVERSIKT
DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT
ÅRET I KORTHET
VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR
COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
WÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR
FASTIGHETER
HÄLSOVÅRD
KONSUMENTTJÄNSTER
TEKNOLOGI OCH UTVECKLING
BANK, INVESTMENT OCH FONDER

HÅLLBARHETSRAPPORT

FINANSIELLA RAPPORTER

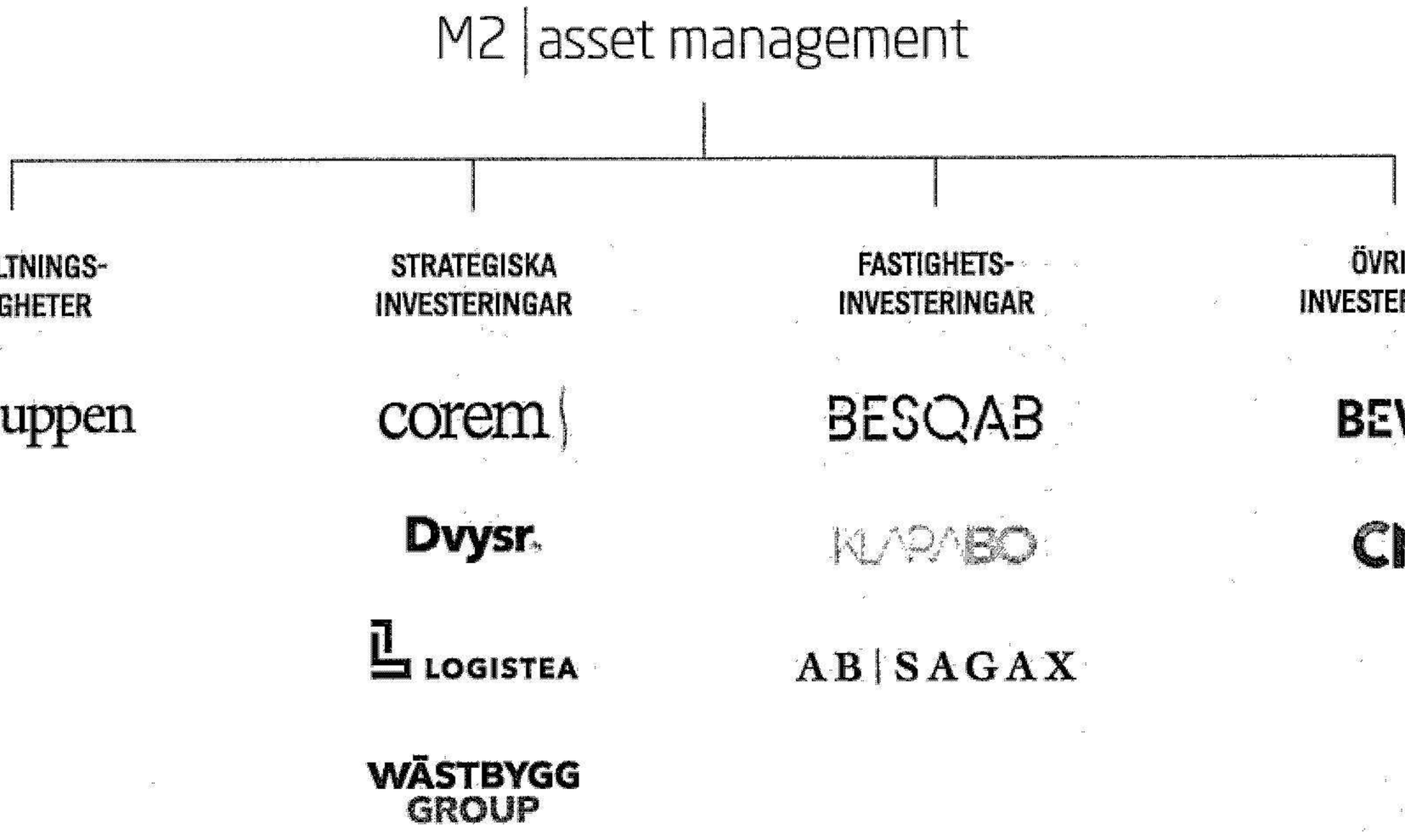



M2 Asset Management AB (publ) (M2) bildades 1998. M2s affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom långsiktiga investeringar. Verksamheten i M2 består av förvaltningsfastigheter, strategiska fastighetsinvesteringar, entreprenad och projektutveckling samt övriga investeringar. Bolagets övriga investeringar sker både i och utanför fastighetssektorn.



Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

# DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT



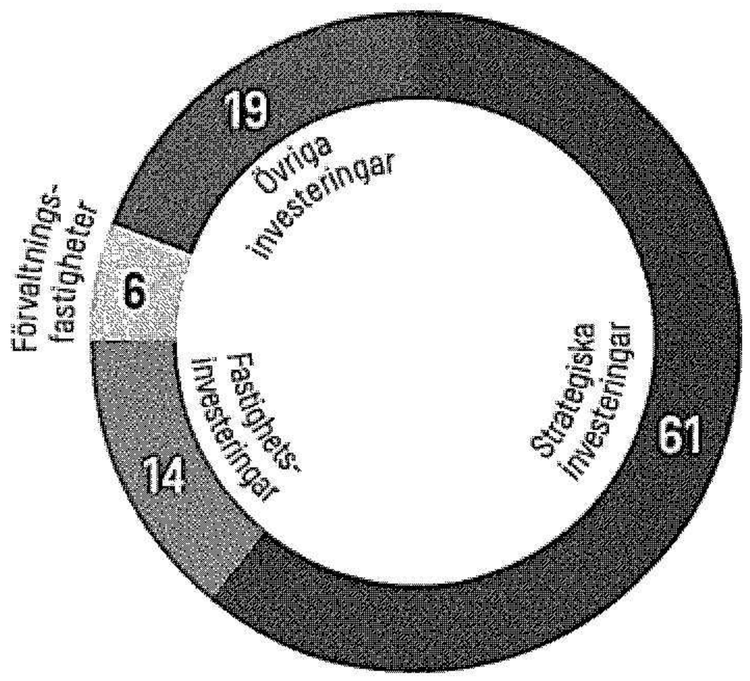

**FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**
M2 har ett fastighetsinnehav under varumärket M2 Gruppen. M2 Gruppens fastighetsbestånd består huvudsakligen av handels- och kontorsfastigheter samt bostäder. M2 Gruppen verkar framför allt i Stockholm och Växjö.

**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.

**FASTIGHETSINVESTERINGAR**
M2 har en rad olika fastighets- eller fastighetsrelaterade innehav, främst i noterade bolag.

**ÖVRIGA INVESTERINGAR**
M2 har i övrigt en portfölj av noterade och onoterade innehav, bland annat inom hälsovård, teknologi och konsumenttjänster.

**TILLGÅNGAR PER SEGMENT (%)**



CH HÅLLBARHETS-
ISNING
4

KSAMHETSÖVERSIKT
DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT
ÅRET I KORTHET
VD HAR ORDET

ÖRVALTNINGSFASTIGHETER
M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR
COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
WÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR
FASTIGHETER
HÄLSOVÅRD
KONSUMENTTJÄNSTER
TEKNOLOGI OCH UTVECKLING
BANK, INVESTMENT OCH FONDER

HÅLLBARHETSRAPPORT

FINANSIELLA RAPPORTER

# ÅRET I KORTHET

**FORTSATT FOKUS PÅ SKULDÅTERBETALNING**

Även detta år har präglats av avyttringar inom den direktägda fastighetsportföljen för att hantera skuldåterbetalning.

Under våren avyttrades hela det direktägda Jönköpingsbeståndet, därutöver har också fastigheter i Köpenhamn, Stockholm och Växjö avyttrats under året.

Totalt avyttrades fastigheter för drygt 2 mdkr och i samband med det har också all egen personal i Jönköping och Växjö avslutats. Kvar i fastighetsverksamheten finns fastigheter om drygt 800 mkr främst i Stockholm och Växjö.

M2 har också avyttrat samtliga aktier i de onoterade fastighetsbolagen OOF Group samt Liljebo. Dotterbolaget Kamelia Samhällsfastigheter har också avyttrat sina aktier i det onoterade bolaget Servistore. Efter periodens slut har M2 avyttrat samtliga aktier i Billogram samt Link Prop Investment AB.

**COREM PROPERTY GROUP**

2024 har varit ett händelserikt år för Corem. Bolaget har tecknat en lång rad nya hyresavtal och även om efterfrågan har varit avvaktande inom kontorssegmentet uppgår nettouthyrningen avseende helåret till 61 mkr.

Samtidigt har bolaget genomfört viktiga strategiska åtgärder för att stärka Corems finansiella position genom till exempel nyemission, där M2 deltog med 250 mkr och amortering av skuld.

Konjunkturen är fortsatt avvaktande, men de räntesänkningar som gjorts hittills och en inflation som stabiliserats på en lägre nivå får nu successivt genomslag i fastighetssektorn.

Under året fränträddes sammanlagt 37 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 3,1 mdkr. Fastighetsvärdet vid årets slut uppgick till ca 55,2 mdkr.

**LOGISTEA**

Logistea har utvecklats starkt under året. I mitten av juli tillträddes aktierna i KMC HoldCo, vilket utökade fastighetsbeståndet med 72 fastigheter belägna i åtta länder.

Rörelseförvärvet innebär att Logisteas hyresvärde ökat med ca 513 mkr och fastighetsvärdet ökat med cirka 6,9 mdkr för att vid årets slut uppgå till cirka 13,2 mdkr. I samband med förvärvet emitterades stamaktier i Logistea som vederlag, vilket motsvarar en köpeskilling om drygt 3,4 mdkr.

Under året har, utöver KMCs fastighetsbestånd, totalt sex fastigheter tillträtts till ett samlat fastighetsvärde om 701 mkr.

I början av september ökade M2 sitt ägande i Logistea genom att förvärva aktier för knappt 770 mkr, och vid årets slut var M2 största ägare i Logistea.

**WÄSTBYGG GRUPPEN**

Wästbygg Gruppen har fortsatt haft ett utmanande år där bolaget vidtagit flera åtgärder för att minska kostnader men också att säkerställa att det finns en rimlig marginal i nya projekt.

Likviditeten har varit utmanande och bolaget har efter periodens slut genomfört en nyemission där Wästbygg tillförts 150 mkr före emissionskostnader, och där M2 tagit sin andel. Det har också gjorts flera förändringar i management för att bättre kunna lägga grunden till ett lönsamt bolag under 2025.

**DEVYSER DIAGNOSTICS**

Devyser har haft en fortsatt hög tillväxt i verksamheten, med flera vunna avtal och är väl positionerat för att bli en ledande aktör inom genetisk diagnostik. Bolaget har en stark portfölj med produkter och ett motiverat team av experter inom sina områden. Med stora investeringar genomförda har de lagt grunden för en ökad tillväxt med fokus på effektivitet och lönsamhet.

**AVVIKELSE MOT BOKSLUTSKOMMUNIKÉ**

Koncernen har i årsredovisningen upptagit tidigare ej redovisad sakutdelning från KMC Properties som avser vederlagsaktier i Logistea. Årets totalresultat samt balansomslutning har ökat med 115 mkr i koncernen respektive 267 mkr i moderbolaget.

**-896** mkr
PERIODENS TOTALRESULTAT

**13 533** mkr
BALANSOMSLUTNING

**141** mkr
HYRESINTÄKTER

**803** mkr
FASTIGHETSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

**-620** mkr
RESULTATANDELAR FRÅN INTRESSEFÖRETAG

**507** mkr
LIKVIDA MEDEL

**8 212** mkr
EGET KAPITAL

**60,7** procent
SOLIDITET

Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN



# VD HAR ORDET

**Vi lägger ett intensivt år 2024 till handlingarna, ett år som till stor del präglats av ett fortsatt fokus på att stärka vår finansiella ställning. Även under 2025 fortsätter arbetet inom M2 med att minska skuldsidan. Den turbulens och politiska osäkerhet om framtiden som vi idag ser, som för stunden yttrar sig i en svag börsutveckling och ökande långräntor, ger stöd för uppfattningen om att en lägre finansiell risk och stark balansräkning är rätt väg framåt.**

Blickar vi tillbaka på år 2024 kan vi konstatera att året inleddes med återbetalning av en obligation, med ett totalt emitterat belopp om en miljard kronor, som förföll i slutet av januari 2024. Strax därefter avyttrade vi vår portfölj med lägenheter i Köpenhamn.

I början på Q2 genomförde vi årets största affär när vi avyttrade samtliga fastigheter i Jönköping bestående av 28 000 kvm bostadsyta och 34 000 kvm kommersiell yta, till ett värde om ca 1,1 mdkr. Under året har vi även avyttrat ett antal fastigheter i Växjö respektive Stockholm. Totalt har vi avyttrat fastigheter för drygt 2 miljarder kronor, och i samband med detta har vi även avslutat verksamheten med all egen personal i Jönköping och Växjö. Kvar i den direktägda fastighetsverksamheten finns nu fastigheter om drygt 800 miljoner kronor, främst i Stockholm och Växjö.

Vi har även genomfört strategiska åtgärder inom våra intressebolag. M2 har avyttrat samtliga aktier i exempelvis fastighetsbolagen OOF Group samt i Liljebo. I ett annat intressebolag, Logistea, valde vi att öka ägarandelen och förvärvade under tredje kvartalet en större aktiepost från en tidigare storägare i bolaget. Även i vårt största innehav Corem ökade vi vår andel genom deltagande i en nyemission.

Huvuddelen av det kapital som frigjorts i samband med försäljningar av fastigheter och värdepapper under året nyttjades i januari 2025 till att lösa ytterligare en obligation, med ett emitterat belopp om två miljarder kronor. Av den totala volymen obligationsskuld som uppgick till drygt fem miljarder kronor den sista september 2022, återstår idag endast 599 mkr.

Ser vi till vårt största innehav, Corem Property Group, var 2024 ett händelserikt år. Bolaget har tecknat en lång rad nya hyresavtal, och trots en avvaktande efterfrågan inom kontorssegmentet uppgick nettouthyrningen avseende helåret till 61 miljoner kronor. Samtidigt har bolaget genomfört viktiga strategiska åtgärder för att stärka sin finansiella position, bland annat genom en nyemission där M2 deltog med 250 miljoner kronor samt fortsatt amortering av skuld.

Även Logistea har haft en stark utveckling under året. I mitten av juli tillträddes aktierna i KMC HoldCo, vilket utökade fastighetsbeståndet med 72 fastigheter och fastighetsvärdet ökade i ett slag med ca 6,9 miljarder kronor för att vid årets slut uppgå till cirka 13,2 miljarder kronor.

Wästbygg Gruppen har fortsatt haft ett utmanande år, och bolaget har vidtagit flera åtgärder för att minska kostnader och säkerställa en rimlig marginal i nya projekt. Likviditeten har varit utmanande, och bolaget har under första kvartalet i år genomfört en nyemission där Wästbygg tillförts 150 miljoner kronor före emissionskostnader, och där M2 tagit sin andel. Med en ny ledning på plats och en stark orderingång under början på 2025 finns anledning till optimism där efterfrågan på byggtjänster snart börjar återvända.

Vårt diagnostikbolag Devyser Diagnostics har haft en fortsatt hög tillväxt i verksamheten, med flera vunna avtal och en stark position för att bli en ledande aktör inom genetisk diagnostik.

När vi nu lagt första kvartalet 2025 bakom oss kan vi konstatera att M2 är ett finansiellt betydligt starkare bolag idag, än vid ingången av föregående år. Sedan början av januari har vi till följd av en ökad osäkerhet i omvärlden arbetat med att minska vår depåbelåning, vilket visat sig vara fördelaktigt mot bakgrund av de senaste tidens kursfall. Givet den turbulens omvärlden bjuder på känns det bra att styra M2-skeppet relativt nära land och med revade segel, något långsammare men en betydligt mer behaglig resa.

**Jakob Mörndal**
Stockholm 2025-04-11

VERKSAMHETSÖVERSIKT
DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT
ÅRET I KORTHET
VD HAR ORDET

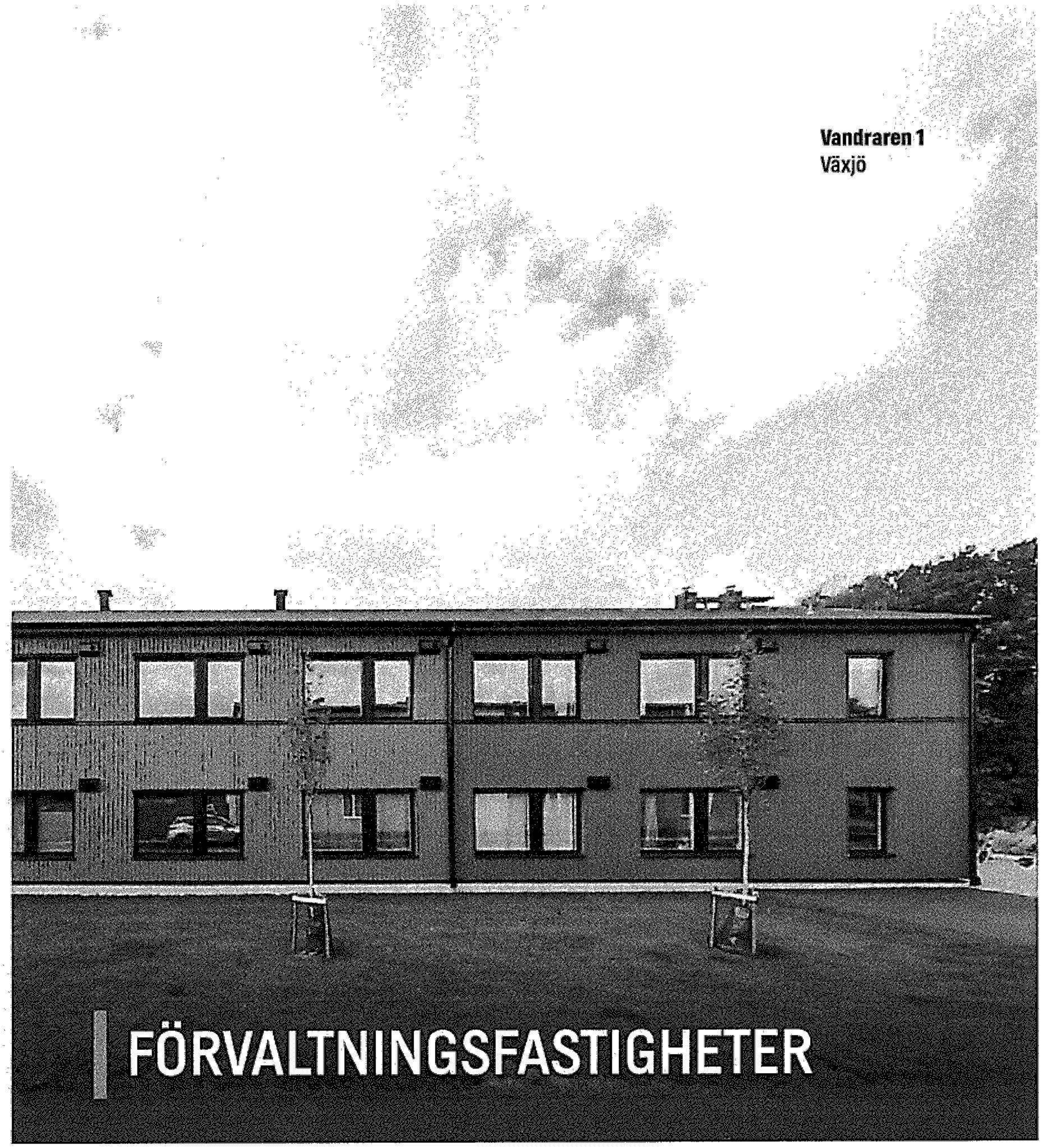
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR
COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
WÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR
FASTIGHETER
HÄLSOVÅRD
KONSUMENTTJÄNSTER
TEKNOLOGI OCH UTVECKLING
BANK, INVESTMENT OCH FONDER

HÅLLBARHETSRAPPORT

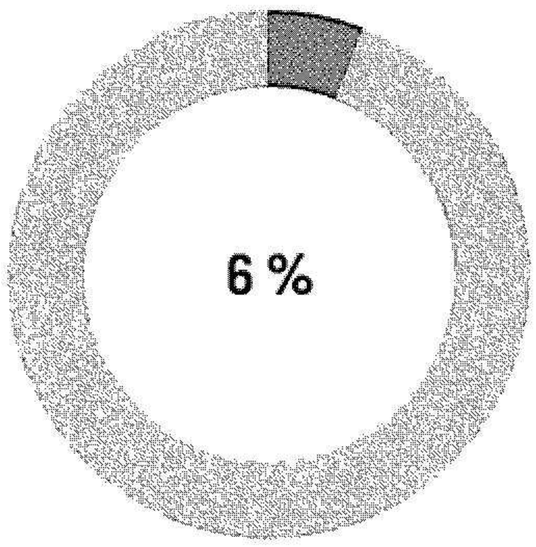
FINANSIELLA RAPPORTER



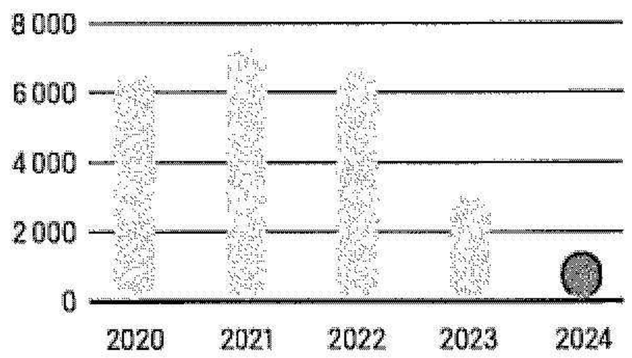

# FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

M2s egna fastighetsrörelse drivs under varumärket M2 Gruppen. Per 31 december 2024 består M2s fastighetsbestånd av 10 fastigheter, huvudsakligen bostäder och handels- och kontorsfastigheter, med ett marknadsvärde på 803 mkr. Den totala uthyrbara arean är 48 905 kvm. M2 Gruppen verkar framför allt i Stockholm och Växjö.

**ANDEL AV TOTALA TILLGÅNGAR**




**UTVECKLING AV MARKNADSVÄRDE**




Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

m2gruppen

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

- I Stockholm förvärvades fastigheten Knivsta Gredelby 1:28 .
- I Jönköping avyttrades samtliga M2s fastigheter till MURO, i samband med frånträdet lämnade M2 Jönköping.
- I Köpenhamn avyttrades samtliga bostadsfastigheter, kvar finns ett mindre antal parkeringsplatser.
- I Växjö avyttrades fastigheterna Djäknen 4, Oxdragaren 1, Vasaborgen 1, Vinaman 6 samt Städet 1.
- Inom dotterbolaget Kamelia förvärvades fastigheten Balken 5 i Malmö.

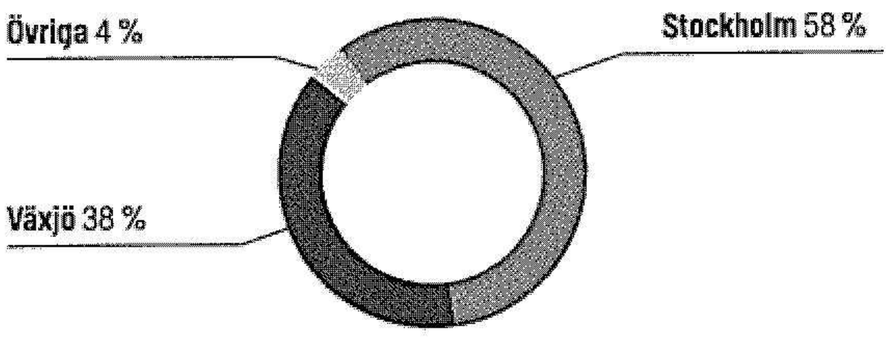
*För mer information se not 16.*

## 2024 I SIFFROR

- Hyresintäkterna för året uppgick till 141 mkr (378).
- Årets driftöverskott uppgick till 84 mkr (229).
- Ytmässig uthyrningsgrad uppgår till 78 procent. Exklusive projektfastigheter uppgår uthyrningsgraden till 82 procent.

## MARKNADSVÄRDE I PROCENT PER ORT

Total fastighetsvärde **803** mkr



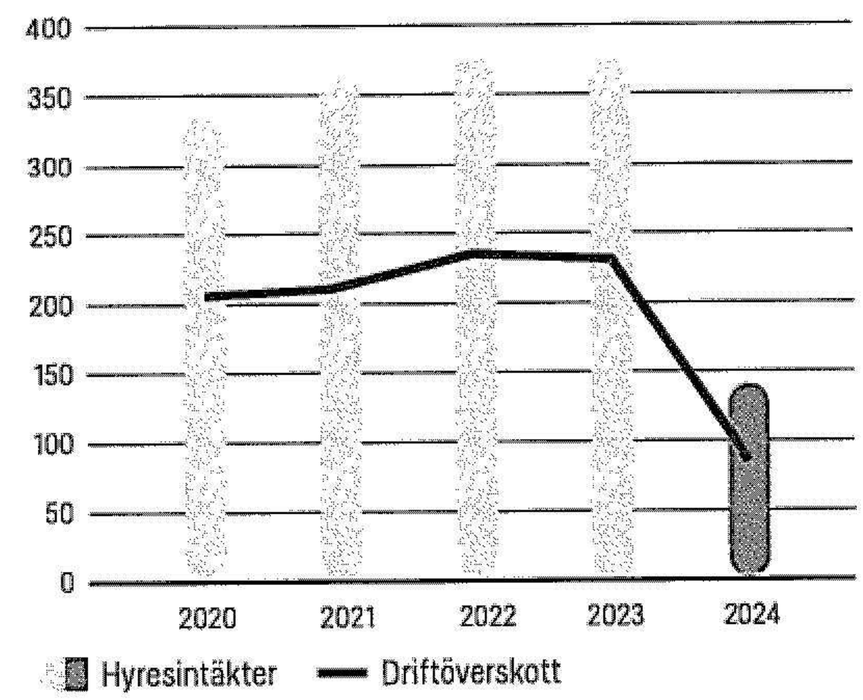

## KVADRATMETER PER TYP AV YTA

Total yta **48 905** kvm




**36 595** kvm (75 %) **12 310** kvm (25 %)

## HYRESINTÄKTER OCH DRIFTÖVERSKOTT (mkr)




| TOTALT FASTIGHETSINNEHAV | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Antal fastigheter | 10 | 37 |
| Uthyrningsbar area bostäder, kvm | 12 310 | 69 635 |
| Uthyrningsbar area kommersiellt, kvm | 36 595 | 85 801 |
| Hyresintäkter bostäder, mkr | 51 | 133 |
| Hyresintäkter kommersiellt, mkr | 90 | 245 |
| Hyresvärde, mkr | 78 | 221 |
| Rörelseresultat, mkr | 16 | 151 |
| Ytmässig vakansgrad, % | 18 | 11 |
| Fastigheternas marknadsvärde, mkr | 803 | 2 922 |

*För definitioner av nyckeltal se sid 91.*

Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

# FASTIGHETSFÖRTECKNING

m2gruppen

VERKSAMHETSÖVERSIKT
DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT
ÅRET I KORTHET
VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR
COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
WÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR
FASTIGHETER
HÄLSOVÅRD
KONSUMENTTJÄNSTER
TEKNOLOGI OCH UTVECKLING
BANK, INVESTMENT OCH FONDER

HÅLLBARHETSRAPPORT

FINANSIELLA RAPPORTER

| STOCKHOLM | TOTALT: 3 (3) ST |
|---|---|
| Knivsta Greldeby 1:28 | |
| Miklaholt 1 | (Såld) |
| Sjöbotten 1 | |
| Stenshuvud 4 | (Såld) |
| Värmdö Fjällsvik 1.134 | |

| VÄXJÖ | TOTALT: 5 (9) ST |
|---|---|
| Djäknen 4 | (Såld) |
| Habo Bränninge 8:18 | |
| Hackan 12 | |
| Hackan 9 | |
| Ljungsåsa 1 | |
| Oxdragaren 1 | (Såld) |
| Städet 1 | (Såld) |
| Vasaborgen 1 | (Såld) |
| Vandraren 1 | |
| Vinaman 6 | (Såld) |

| ÖVRIGA | TOTALT: 2 (2) ST |
|---|---|
| **Karlstad** | |
| Kanoten 12 | |
| **Malmö** | |
| Balken 5 | |
| **Köpenhamn** | |
| Kongegården | (Såld) |
| Christiansgården | (Såld) |

| JÖNKÖPING | TOTALT: 0 (21) ST |
|---|---|
| Almen 4 | (Såld) |
| Arkadien 4 | (Såld) |
| Björklövet 5 | (Såld) |
| Harven 3 | (Såld) |
| Humlan 2 | (Såld) |
| Häljaryd 1:200 | (Såld) |
| Häljaryd 1:97 | (Såld) |
| Härolden 5 | (Såld) |
| Jamben 1 | (Såld) |
| Kabeln 5 | (Såld) |
| Navigatören 1 | (Såld) |
| Operan 1 | (Såld) |
| Tenhult 16:1 | (Såld) |
| Tenhult 30:25 | (Såld) |
| Utblicken 1 | (Såld) |
| Vakten 7 | (Såld) |
| Vårdkasen 7 | (Såld) |
| Ätteläggen 1 | (Såld) |
| Ön 2 | (Såld) |
| Överdraget 2 | (Såld) |
| Överdraget 9 | (Såld) |

**10**
TOTALT ANTAL
FASTIGHETER


Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN


WILLY:S
WILLY:S
Sjöbotten 1
Älvsjö

VERKSAMHETSÖVERSIKT
DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT
ÅRET I KORTHET
VD HAR ORDET

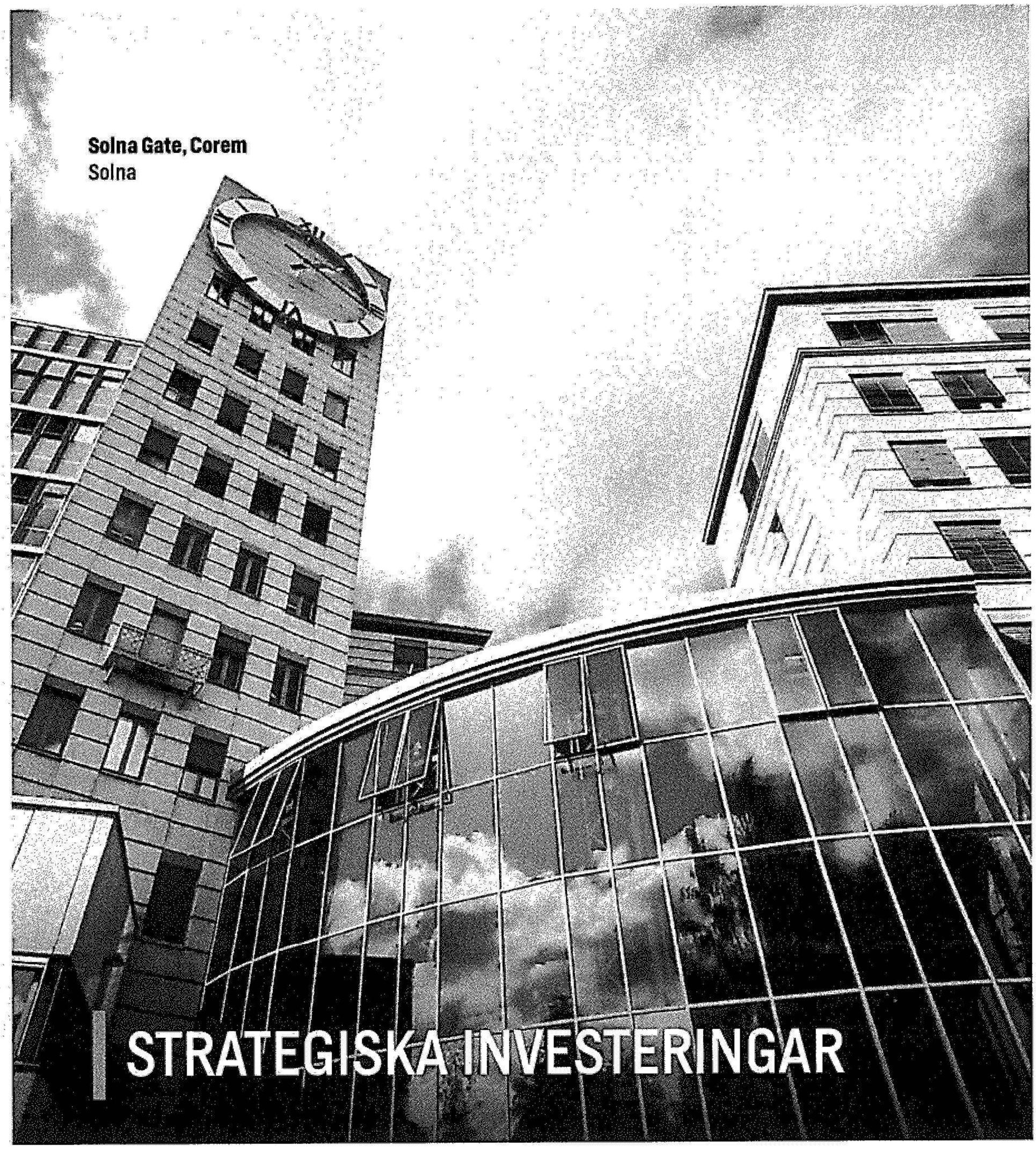
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR
COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
WÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR
FASTIGHETER
HÄLSOVÅRD
KONSUMENTTJÄNSTER
TEKNOLOGI OCH UTVECKLING
BANK, INVESTMENT OCH FONDER

HÅLLBARHETSRAPPORT

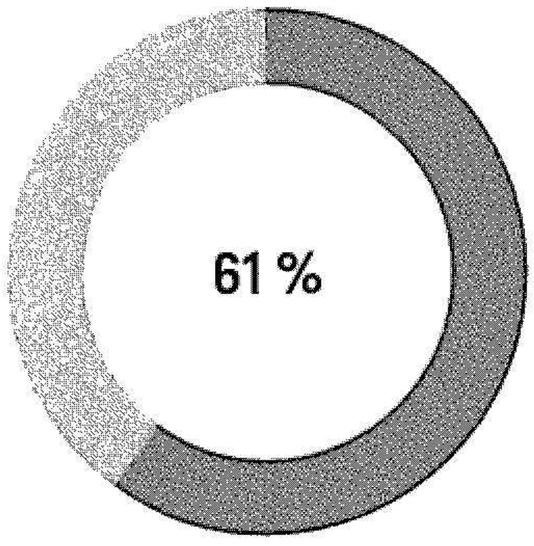
FINANSIELLA RAPPORTER




# STRATEGISKA INVESTERINGAR

M2s investeringar består, förutom av direkt och indirektägda fastigheter, även av ägande i utvalda noterade och onoterade bolag. Fyra av dessa klassas som strategiska innehav. Av dessa är innehavet i Corem Property Group i särklass det största innehavet.

ANDEL AV TOTALA TILLGÅNGAR





Translation 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN




# COREM PROPERTY GROUP

corem

Corem äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter i storstads- och tillväxtregioner.

Det sammanslagna fastighetsbeståndet består av 289 fastigheter med ett marknadsvärde på 55 205 mkr per 31 december 2024. Beståndet är beläget i södra/mellersta Sverige, Köpenhamn samt New York och består av fastigheter för kommersiell användning, där kontor, lager och logistik står för merparten.

Innehavet redovisas som ett intressebolag.

**UTVALDA NYCKELTAL 2024**

- Hyresintäkterna uppgick till 3 695 mkr.
- Driftöverskottet uppgick till 2 362 mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 914 mkr.
- Resultatet uppgick till -1 058 mkr.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick vid årets utgång till 55 205 mkr.

M2s ägarandel uppgick vid årets utgång till ca 44 procent av kapitalet och ca 47 procent av rösterna.

**Mer info på: www.corem.se**

**FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL**

| Räkenskapsår | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|---|---|
| Hyresvärde, mkr | 4 345 | 4 322 | 4 940 | 4 957 | 970 |
| Driftöverskott, mkr | 2 362 | 2 882 | 2 933 | 1 894 | 668 |
| Förvaltningsresultat, mkr | 914 | 1 239 | 1 675 | 1 178 | 420 |
| Resultat efter skatt, mkr | -1 058 | -7 999 | -1 938 | 4 495 | -108 |
| Fastigheternas verkliga värde, mkr | 55 205 | 58 033 | 78 387 | 83 084 | 14 002 |
| Uthyrningsbar area, tkvm | 2 268 | 2 428 | 3 195 | 3 479 | 986 |
| *Soliditet, %* | 35 | 34 | 34 | 36 | 39 |
| Justerad soliditet, % | 42 | 41 | 39 | 43 | 48 |
| Utdelning per stamaktie, kr | 0,10 | 0,40 | 0,40 | 0,40 | 0,65 |
| Utdelning per preferensaktie, kr | 20,0 | 20,0 | 20,0 | 20,00 | 20,00 |

Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

VERKSAMHETSÖVERSIKT
DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT
ÅRET I KORTHET
VD HAR ORDET

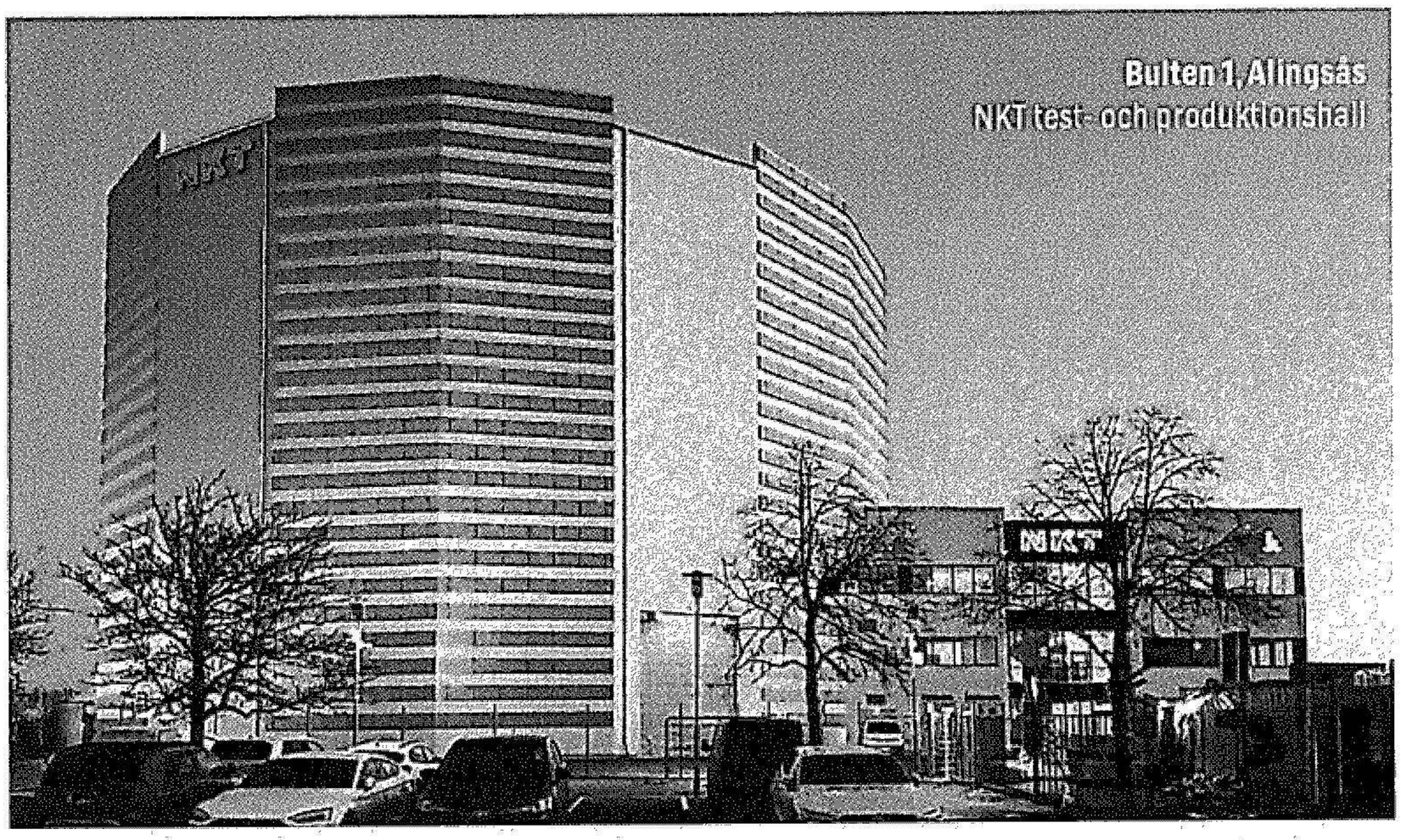
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR
COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
WÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR
FASTIGHETER
HÄLSOVÅRD
KONSUMENTTJÄNSTER
TEKNOLOGI OCH UTVECKLING
BANK, INVESTMENT OCH FONDER

HÅLLBARHETSRAPPORT

FINANSIELLA RAPPORTER


Bulten 1, Alingsås
NKT test- och produktionshall

# LOGISTEA

Logistea är ett fastighetsbolag inom lager, logistik och lättindustri, 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 lättindustri med strategiskt fokus på långsiktig tillväxt, finansiell stabilitet och hållbarhet.

Beståndet bestod vid periodens utgång av 143 fastigheter, belägna i Sverige, Norden samt i norra Europa, och med ett samlat värde om 13 221 mkr.

Innehavet redovisas som ett intressebolag.

**EKONOMISKT UTFALL 2024**
Intäkterna för helåret uppgick till 713 mkr (371), vilket motsvarar en ökning om 92 procent jämfört med föregående år. Förvaltningsresultatet är stärkt och uppgår till 211 mkr (107).

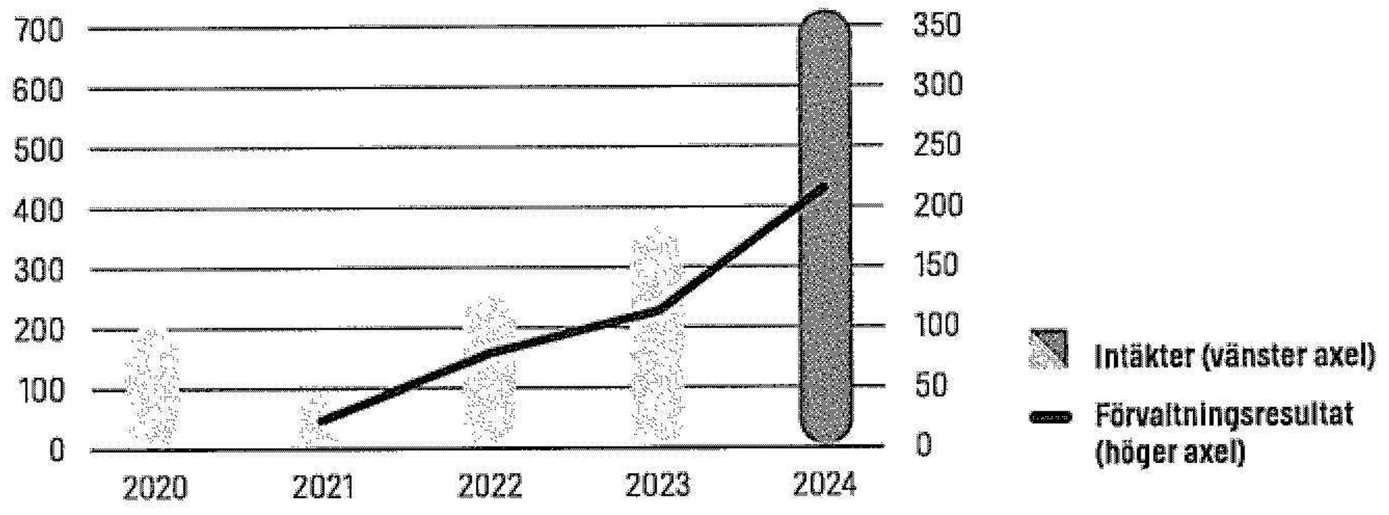
**UTVALDA NYCKELTAL 2024**

- Intäkterna för perioden uppgick till 713 mkr (371).
- Driftöverskottet uppgick till 601 mkr (276).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 211 mkr (107).
- Resultatet efter skatt uppgick till 330 mkr (-9).
- Soliditeten uppgick till 46 procent (49).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick vid årets utgång till 13 221 mkr.

M2s ägarandel uppgick till 25 procent av kapitalet och 29 procent av rösterna.

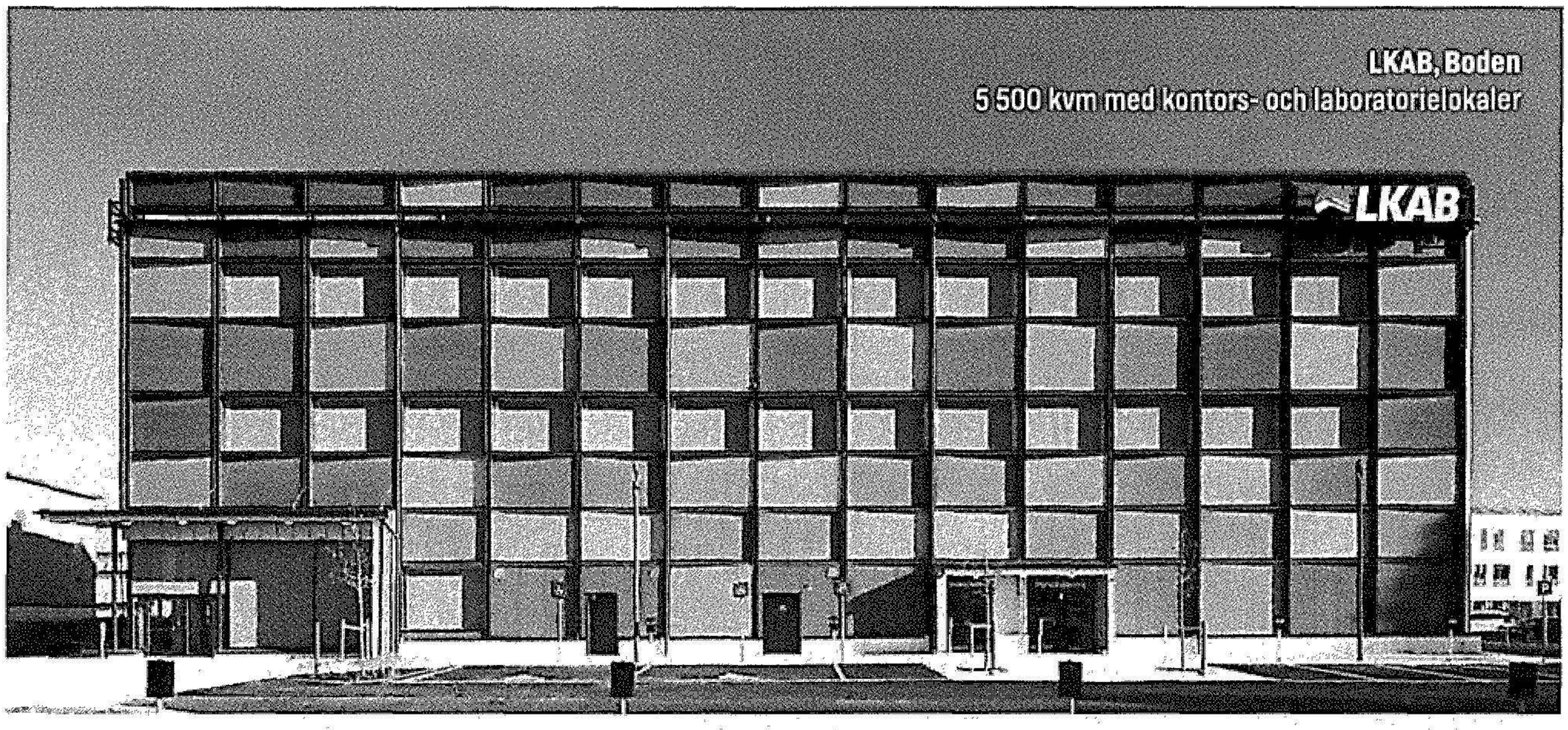
**Mer info på: www.logistea.se**

**INTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR**





Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN




# WÄSTBYGG GRUPPEN

WÄSTBYGG GROUP

Wästbygg Gruppen AB (publ) är ett entreprenad- och projektutvecklingsbolag som sträcker sig från förvärv/tilldelning av mark till färdig fastighet.

Verksamheten är indelad i segmenten bostäder, kommersiella fastigheter samt logistik och industri. Wästbygg har tydlig närvaro på expansiva marknader i Sverige.

**EKONOMISKT UTFALL 2024**

Intäkterna för helåret uppgick till 4 989 mkr (4 991), i linje med föregående år. Rörelseresultatet uppgår till -216 mkr (-361). Wästbygg går in i 2025 med en orderstock om 3,8 mdkr (6,2mdkr).

Innehavet redovisas som ett intressebolag.

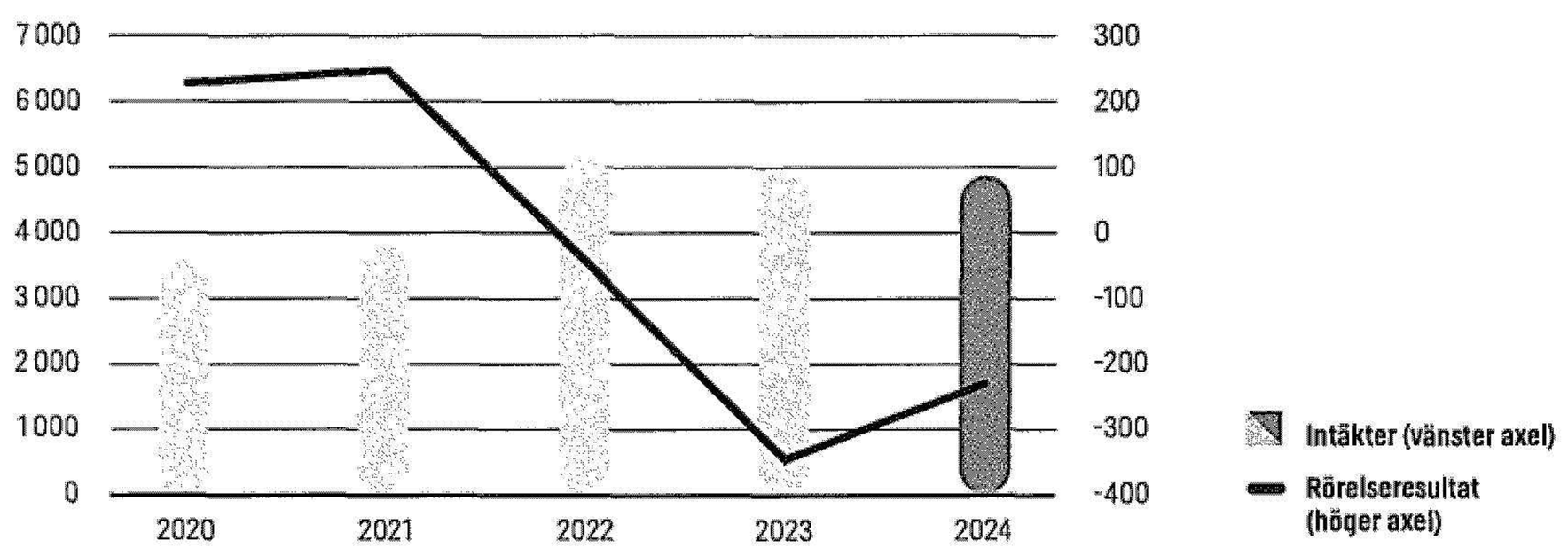
**UTVALDA NYCKELTAL 2024**

- Intäkterna minskade 0 procent till 4 989 mkr (4 991).
- Rörelseresultatet uppgick till -216 mkr (-361).
- Resultatet efter skatt uppgick till -213 mkr (-369).
- Soliditeten uppgick till 30 procent (29).
- Orderingången uppgick till 2 085 mkr (5 514).
- Orderstocken minskade till 3 790 mkr (6 195).

M2s ägarandel uppgick till 53 procent av kapitalet och 48 procent av rösterna.

**Mer info på: www.wbgr.se**

**INTÄKTER OCH RÖRELSERESULTAT, MKR**



VERKSAMHETSÖVERSIKT
DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT
ÅRET I KORTHET
VD HAR ORDET

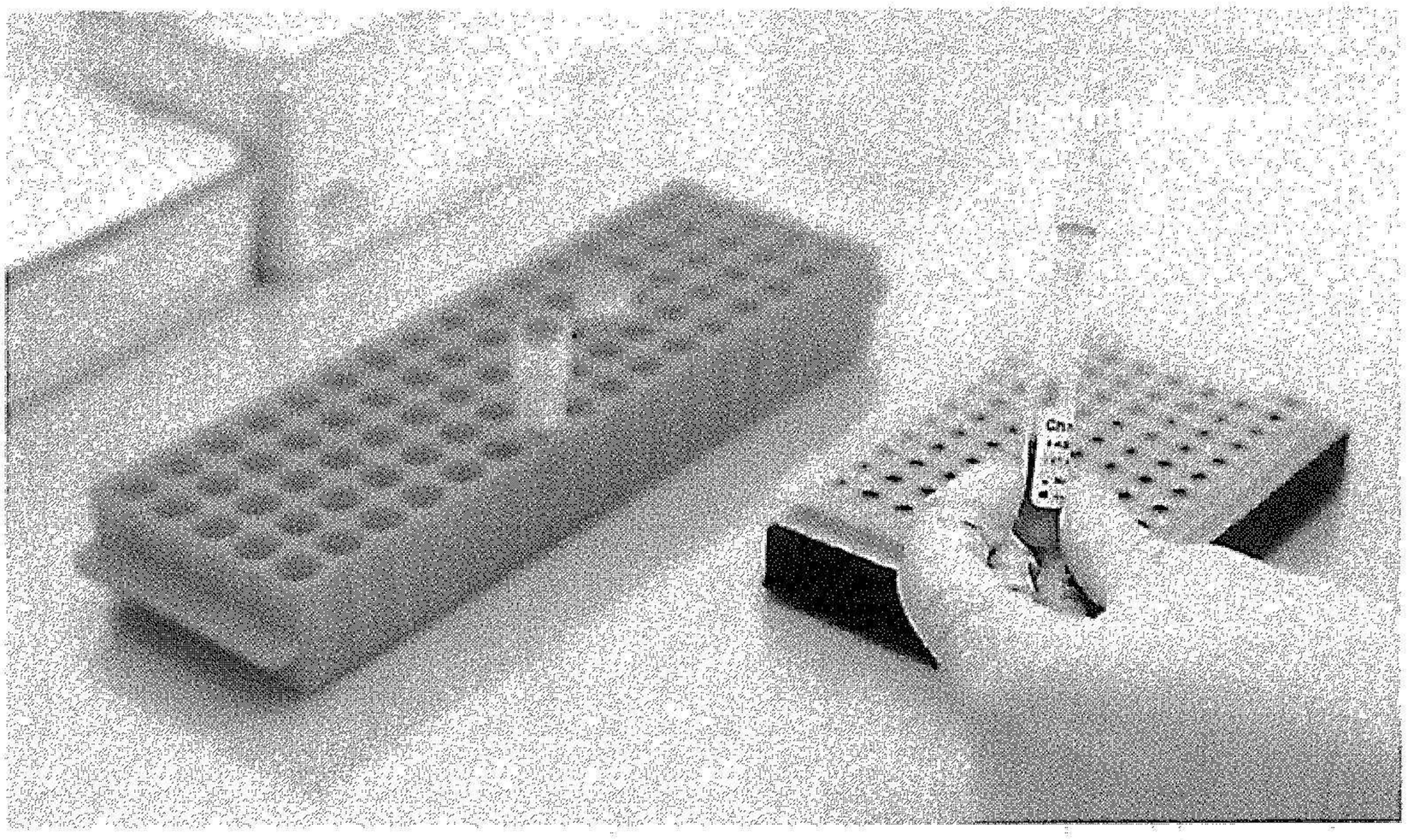
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR
COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
WÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR
FASTIGHETER
HÄLSOVÅRD
KONSUMENTTJÄNSTER
TEKNOLOGI OCH UTVECKLING
BANK, INVESTMENT OCH FONDER

HÅLLBARHETSRAPPORT

FINANSIELLA RAPPORTER



# DEVYSER

Dvysr

Devyser Diagnostics AB (publ) utvecklar, tillverkar och säljer genetiska tester till laboratorier globalt. Produkterna används för komplex DNA-testning inom onkologi, transplantation och ärftliga sjukdomar 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.

**EKONOMISKT UTFALL 2024**
Intäkterna för helåret uppgick till 217 mkr (169), vilket motsvarar en ökning om 28 procent jämfört med föregående år. Rörelseresultatet är i linje med föregående år och uppgår till -58 mkr (-59).

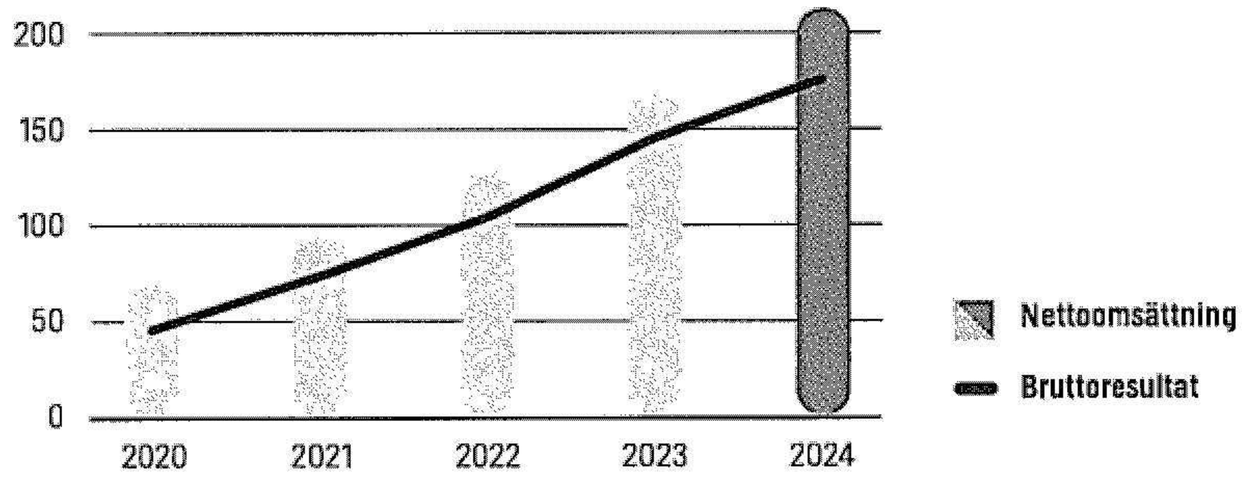
**UTVALDA NYCKELTAL 2024**

- Omsättningen ökade 28 procent till 217 mkr (169).
- Bruttoresultatet uppgick till 173 mkr (145).
- Resultatet efter skatt uppgick till -62mkr (-54).
- Soliditeten uppgick till 74 procent (76).

M2s ägarandel uppgick till 24 procent av kapitalet och 24 procent av rösterna.

**Mer info på: www.devyser.com**

**NETTOOMSÄTTNING OCH BRUTTORESULTAT, MKR**





Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN


Cityterrassen, Wästbygg
Malmö

VERKSAMHETSÖVERSIKT
DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT
ÅRET I KORTHET
VD HAR ORDET

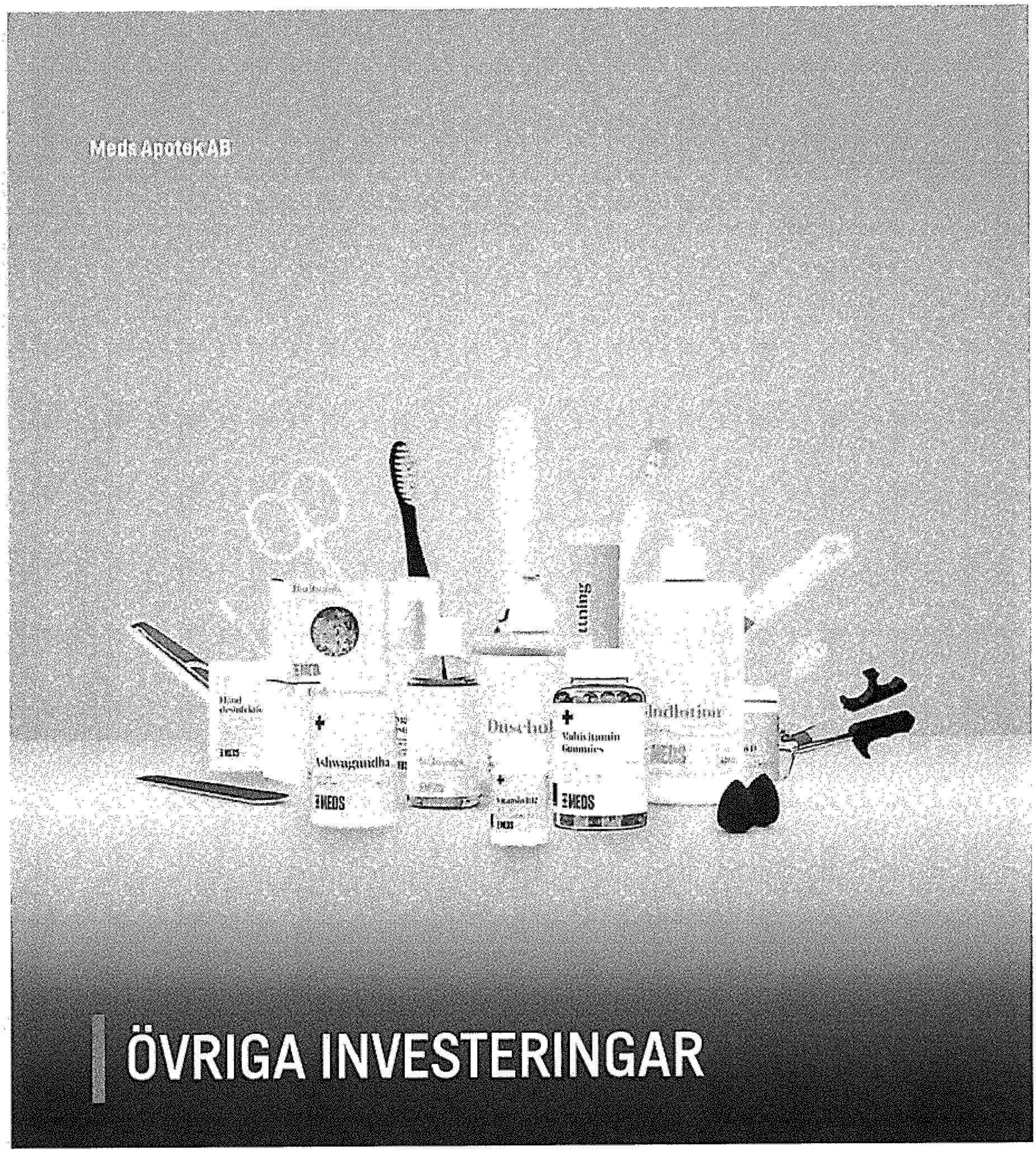
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR
COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
WÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR
FASTIGHETER
HÄLSOVÅRD
KONSUMENTTJÄNSTER
TEKNOLOGI OCH UTVECKLING
BANK, INVESTMENT OCH FONDER

HÅLLBARHETSRAPPORT

FINANSIELLA RAPPORTER

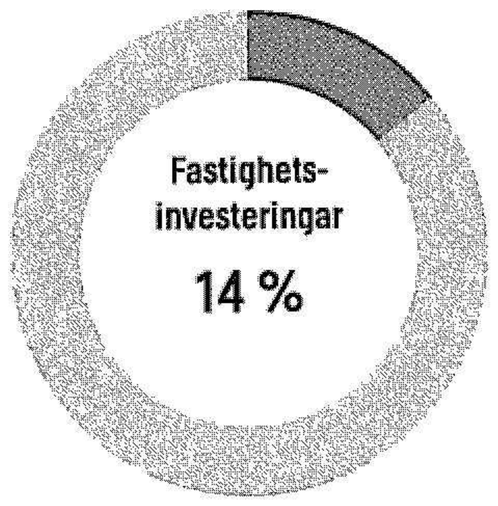



# ÖVRIGA INVESTERINGAR

M2 har en portfölj av noterade och onoterade värdepapper, huvudsakligen svenska bolag. Investeringarna finns primärt inom fem övergripande branschsegment, fastigheter, hälsovård, konsumenttjänster, teknologi och utveckling, samt finanssektorn (bank, investmentbolag och fonder). Ett urval av de bolag som finns bland våra investeringar framgår av efterföljande sidor.

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.

**ANDEL AV TOTALA TILLGÅNGAR**








Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

# FASTIGHETER

**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 First North Growth Market.

**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.

**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.



VERKSAMHETSÖVERSIKT
DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT
ÅRET I KORTHET
VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR
COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
WÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR
FASTIGHETER
HÄLSOVÅRD
KONSUMENTTJÄNSTER
TEKNOLOGI OCH UTVECKLING
BANK, INVESTMENT OCH FONDER

HÅLLBARHETSRAPPORT

FINANSIELLA RAPPORTER

# HÄLSOVÅRD

**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 noterat på Nasdaq First North Growth Market.

**QLUCORE**
Qlucore utvecklar ett visualiseringsbaserat analysverktyg för bioinformatikdata. Programvaran underlättar analys av stora mängder, komplexa data och används inom forskning och precisionsdiagnostik. Bolaget är noterat på Nasdaq First North Stockholm.

**INTRANCE MEDICAL SYSTEMS**
Intrance Medical Systems fokuserar på nästa generations behandlingar av långt framskriden Parkinsons med syfte att förbättra patienternas livskvalitet och vård.

**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-terapier och cellsterapier för stamcellsbehandlingar av exempelvis hjärtsvikt. Bolaget är onoterat.

# KONSUMENTTJÄNSTER

**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.

**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.



Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

## TEKNOLOGI OCH UTVECKLING

**BEWI**
BEWI 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. CloudBackend bildades 2018. Bolaget är onoterat.

**MYRSPOVEN**
Myrspoven 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.

## BANK, INVESTMENTBOLAG OCH FONDER

**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.

**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.

**NORTHMILL**
Northmill Bank AB är en bank med över 200 000 kunder i Sverige och med hjälp av den mest moderna tekniken vill bolaget skapa Europas mest relevanta och personliga bank. Bolaget är onoterat.

Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

VERKSAMHETSÖVERSIKT
DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT
ÅRET I KORTHET
VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR
COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
WÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR
FASTIGHETER
HÄLSOVÅRD
KONSUMENTTJÄNSTER
TEKNOLOGI OCH UTVECKLING
BANK, INVESTMENT OCH FONDER

HÅLLBARHETSRAPPORT
HÅLLBARHETSRAPPORTENS OMFATTNING
INTRESSENTDIALOG
VÄSENTLIGHETSANALYS
HÅLLBARHETSRELATERADE RISKER
HÅLLBARHETSMÅL
HÅLLBARHETSHJUL
MILJÖ
SOCIALT
EKONOMI OCH BOLAGSSTYRNING
HÅLLBARHETSARBETE INOM M2S INVESTERINGAR
M2S INVESTERINGAR
REVISORNS YTTRANDE

FINANSIELLA RAPPORTER



# HÅLLBARHETSRAPPORT

M2s verksamhet ska bedrivas ansvarsfullt, med långsiktighet och fokus på hållbarhet. Hållbarhetsarbetet utgår ifrån ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv med FN:s globala hållbarhetsmål och det globala klimatavtalet som grund. Målsättningen är att bidra till samtliga globala mål, med fokus på de områden där M2s verksamhet har väsentlig påverkan och på de faktorer som kan ha en betydande inverkan på verksamheten. För att säkerställa rätt fokus och att arbetet ger maximal effekt utvärderas kontinuerligt vilka områden som ska vara högst prioriterade.

M2s verksamhet består av förvaltningsfastigheter, strategiska investeringar, fastighetsinvesteringar samt övriga investeringar. Hållbarhetsarbetet bedrivs därför både direkt, gällande den egna verksamheten, och indirekt för innehav i andra bolag.

### DIREKT HÅLLBARHETSPÅVERKAN

För de egna förvaltningsfastigheterna har M2 direkt inflytande över hållbarhetsarbetet, som utgör en integrerad del i M2s verksamhet, vilket innebär att beslut om strategier, prioriteringar, mål, utförande samt rapportering bedrivs inom bolaget. Arbetet beskrivs mer i detalj i M2s hållbarhetsrapport på sidorna 4–5, 22–34 samt i not 3.

Under 2024 avyttrades merparten av förvaltningsfastigheterna, vilket ger en effekt på de flesta mål och nyckeltal.

### INDIREKT HÅLLBARHETSPÅVERKAN

För de olika innehaven i andra bolag ligger beslut och ansvar för hållbarhetsstrategier, genomförande och rapportering hos de individuella bolagens styrelse och ledning. M2s hållbarhetspåverkan sker således indirekt, genom att vara en engagerad och aktiv ägare. Arbetet fokuseras på att utvärdera hållbarhetsarbetet som bedrivs, säkerställa att grundläggande kriterier avseende hållbarhet uppfylls, samt att i möjlig mån utöva positiv påverkan. Hållbarhetsarbetet inom varje innehav följs upp årligen, främst genom respektive bolags hållbarhetsrapport. Kartläggning av väsentliga hållbarhetsfaktorer utgör också en del i beslutsprocessen inför en nyinvestering i enlighet med M2s investeringspolicy.

En beskrivning av hur M2 arbetar med indirekt hållbarhetspåverkan samt summering av det hållbarhetsarbete som bedrivs inom ett urval av innehaven lyfts på sidorna 32–34.

**M2s HÅLLBARHETSARBETE**

| DIREKT PÅVERKAN | INDIREKT PÅVERKAN | | |
|---|---|---|---|
| Förvaltningsfastigheter | Strategiska investeringar | Fastighets-investeringar | Övriga investeringar |

# HÅLLBARHETSRAPPORTENS OMFATTNING

Rapporten inkluderar koncernen som helhet och beskriver hur arbetet avseende hållbarhetsfrågor bedrivs för samtliga verksamhetsgrenar. M2s koncernledning är ansvarig för hållbarhetsarbetets styrning, måluppfyllnad samt framtagande av hållbarhetsrapporten. Det är M2s styrelse som är ytterst ansvarig för upprättandet av hållbarhetsrapporten.

M2s hållbarhetsarbete för verksamhets- och redovisningsåret 2024 beskrivs i enlighet med lagkravet om hållbarhetsrapportering. Sidorna 4–5, 22–34 samt not 3 utgör koncernens hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen.

| Område | Upplysning | Sida/or |
|---|---|---|
| Övergripande | Affärsmodell, strategier och mål. | s. 4–5 |
| Miljö | Policy, risker och riskhantering. Mål och resultat. | Not 3, s. 59<br>s. 25, 27–28 |
| Personal och sociala förhållanden | Policy, risker och riskhantering. Mål och resultat. | Not 3, s. 59<br>s. 25, 29–30 |
| Respekt för mänskliga rättigheter | Policy, risker och riskhantering. Mål och resultat. | Not 3, s. 59<br>s. 25, 26, 30 |
| Motverkande av korruption | Policy, risker och riskhantering. Mål och resultat. | Not 3, s. 59<br>s. 25, 31 |

Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

VERKSAMHETSÖVERSIKT
DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT
ÅRET I KORTHET
VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR
COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
WÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR
FASTIGHETER
HÄLSOVÅRD
KONSUMENTTJÄNSTER
TEKNOLOGI OCH UTVECKLING
BANK, INVESTMENT OCH FONDER

HÅLLBARHETSRAPPORT
HÅLLBARHETSRAPPORTENS OMFATTNING
> INTRESSENTDIALOG
> VÄSENTLIGHETSANALYS
> HÅLLBARHETSRELATERADE RISKER
> HÅLLBARHETSMÅL
HÅLLBARHETSHJUL
MILJÖ
SOCIALT
EKONOMI OCH BOLAGSSTYRNING
HÅLLBARHETSARBETE INOM M2S INVESTERINGAR
M2S INVESTERINGAR
REVISORNS YTTRANDE

FINANSIELLA RAPPORTER

# INTRESSENTDIALOG

M2 har en nära och fortlöpande kontakt med sina intressenter. M2s huvudintressenter utgörs framförallt av kunder, långivare, leverantörer och medarbetare.

Genom en löpande dialog säkerställs att hållbarhetsarbetet följer förändrade krav från intressenter och inriktas på de frågor som är mest väsentliga för dem. Som komplement genomförs vid behov intressentdialoger med fokus på hållbarhetsrelaterade frågor. Förutom att kartlägga huvudintressenters nuvarande krav och förväntningar och hur väl M2 uppfyller dem, ger dialogen också en övergripande bild av förväntningar och behov inom området.

# VÄSENTLIGHETSANALYS

För att investeringar inom hållbarhetsarbetet ska riktas där de har störst effekt, genomförs årligen en väsentlighetsanalys. Analysen tar hänsyn till de olika hållbarhetsområdenas samlade påverkan, både vilken påverkan M2s verksamhet har och vilka faktorer som har en väsentlig inverkan på verksamheten samt vilka möjligheter som uppstår i en omställning.

Sammanvägt med intressentdialogen och bedömda hållbarhetsrisker utgör väsentlighetsanalysen grund för vilka områden som bör vara högst prioriterade inom M2s hållbarhetsarbete.

M2s hållbarhetsmål på nästa sida är framtagna utifrån de hållbarhetsfrågor som värderades som viktigast i väsentlighetsanalysen och med FN:s globala hållbarhetsmål som grund.

För förvaltningsfastigheterna har M2 direkt inflytande över hållbarhetsarbetets utförande medan arbetet för delägda innehav sker genom indirekt påverkan och granskning av respektive bolags hållbarhetsarbete.

# HÅLLBARHETSRELATERADE RISKER

Arbetet med risker och osäkerhetsfaktorer sker kontinuerligt inom koncernen i syfte att identifiera potentiella risker, utvärdera eventuell konsekvens och säkerställa åtgärder.

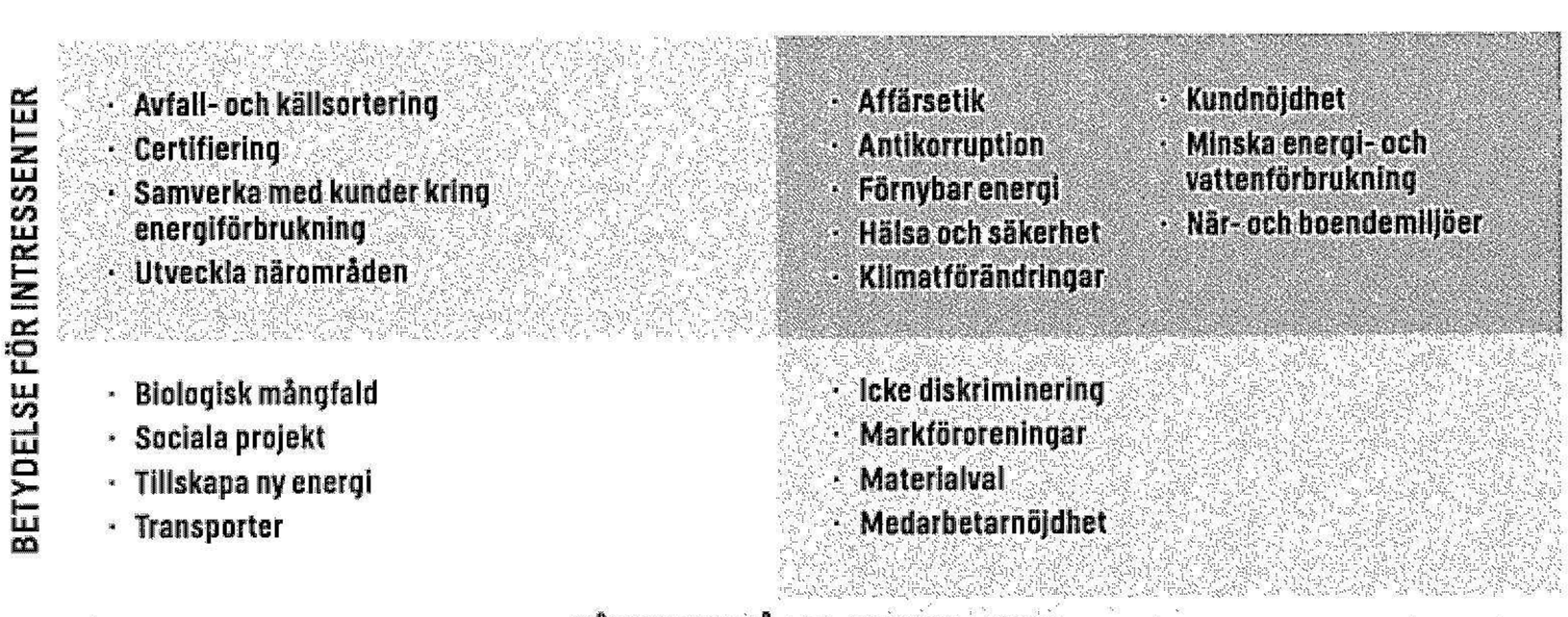
Huvudsakliga hållbarhetsrisker, vilka bedöms kunna påverka M2s verksamhet och ekonomiska utveckling gällande förvaltningsfastigheterna är:

- Effekt av klimatförändringar och framtida behov av fastighetsanpassningar.
- Händelser i omvärlden som påverkar marknaden.
- Förändrade krav från kunder avseende ursprung och tillgång till energi.
- Ökade kostnader kopplat till energiförbrukning.
- Tillkommande rapporteringskrav.
- Ökad omflyttning.
- Arbetsmiljörisker i leverantörsled.

Tillsammans med riskerna ser vi också möjligheter. I takt med att fastigheterna utvecklas kan nya hyresgäster attraheras och energiförbrukningen minska, vilket kan leda till ökade intäkter och kostnadsbesparingar.

För värdepappersverksamheten, vilket innefattar segmenten strategiska innehav, fastighetsinnehav och övriga innehav, utgörs huvudsakliga risker av marknads- och omvärldsfaktorer som leder till värdeförändringar på tillgångar samt operativa risker, exempelvis risk för förekomst av osunda affärsmetoder. Däremot skapar exempelvis efterfrågan och utveckling av ny teknik, förutsättningar för ett ökat utbud av nya investeringsmöjligheter.

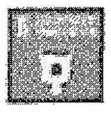
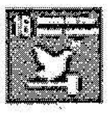
Hållbarhetsrisker och dess hantering beskrivs närmare i not 3 på sidan 59, där de utgör del av koncernens samlade riskavsnitt.






Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

# HÅLLBARHETSMÅL

| FN:S GLOBALA MÅL | DELMÅL | M2s HÅLLBARHETSMÅL | M2s HÅLLBARHETSARBETE |
|---|---|---|---|
| **EKOLOGISKA HÅLLBARHETSMÅL** | | | |
|  | **6.4** Effektivisera vattenanvändning och säker vattenförsörjning. | · Vattenförbrukningen ska ha minskat med 20 procent år 2025 jämfört med 2019. | · Vattenförbrukningen optimeras successivt i de egna förvaltningsfastigheterna. |
|  | **7.1** Tillgång till modern energi för alla.<br>**7.2** Öka andelen förnybar energi i världen.<br>**7.3** Fördubbla ökningen av energieffektivitet.<br>**7.A** Tillgängliggör forskning och teknik och *investera i förnybar energi.* | · Energianvändningen ska ha minskat med 30 procent år 2030 jämfört med 2019.<br>· CO2-utsläppet ska ha minskat med 30 procent år 2030 jämfört med 2019.<br>· *Förvaltningen av de direktägda fastig*heterna ska vara klimatneutral 2045.<br>· Endast el- eller hybridbilar ska användas inom M2 år 2025. | · M2 köper EPD-certifierad el som kommer från vattenkraft.<br>· Energiförbrukningen följs upp och driften optimeras löpande.<br>· *M2 investerar kontinuerligt i upp*graderade styrsystem för värme och ventilation.<br>· Bilar inom M2 ersätts varefter med el- eller hybridbilar. |
|  | **13.1** Stärka motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer.<br>**13.2** Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar. | · Säkra direktägda fastigheter mot framtida klimatpåverkan, mark- och vattenföroreningar. | · Ett arbete har påbörjats för att klimatriskanalysera samtliga egna förvaltningsfastigheter. |
|  | **15.5** Skydda den biologiska mångfalden och naturliga livsmiljöer.<br>**15.9** Integrera ekosystem och biologisk mångfald i nationell och lokal förvaltning. | · Bidra till biologisk mångfald. | · Biologisk mångfald tas hänsyn till i projekt i och omkring våra fastigheter. |
| **SOCIALA HÅLLBARHETSMÅL** | | | |
|  | **3.4** Minska antalet dödsfall till följd av icke smittsamma sjukdomar och främja mental hälsa. | · Sjukfrånvaron ska understiga 6 dagar per anställd och år.<br>· Nollvision för olyckor och tillbud. | · M2 följer löpande upp sjukfrånvaro och erbjuder stöd vid rehabilitering.<br>· Personal inom förvaltningen deltar regelbundet i säkerhetsutbildningar, olyckor och tillbud rapporteras och följs upp. |
|  | **10.3** Säkerställ lika rättigheter för alla och utrota diskriminering. | · Nolltolerans mot diskriminering. | · En visselblåsarfunktion finns tillgänglig och alla medarbetare utbildas i M2s uppförandekod. |
|  | **11.1** Säkra bostäder till överkomlig kostnad.<br>**11.3** Inkluderande och hållbar urbanisering.<br>**11.5** *Minska de negativa effekterna av* naturkatastrofer.<br>**11.7** Säkra och inkluderande grönområden för alla. | · Ökad trygghet och trivsel i och omkring våra fastigheter. | · M2 investerar årligen i projekt som syftar till att öka trivsel och trygghet. |
| **EKONOMISKA HÅLLBARHETSMÅL** | | | |
|  | **8.1** Stabil ekonomisk tillväxt.<br>**8.4** Förbättra resurseffektiviteten i konsumtion och produktion.<br>**8.5** Full sysselsättning och anständiga arbetsvillkor med lika lön för alla. | · Hållbarhetsgranska samtliga intressebolag.<br>· Hållbarhetsgranska samtliga leverantörer.<br>· Öka antalet gröna hyresavtal.<br>· Uppförandekod som bilaga till alla större ramavtal. | · Intressebolag och leverantörer granskas löpande ur hållbarhetsperspektiv.<br>· För kommersiella hyresgäster föreslås i regel alltid gröna hyresavtal.<br>· M2s uppförandekod för leverantörer ska biläggas alla större ramavtal. |
|  | **16.5** Bekämpa korruption och mutor. | · Nolltolerans mot korruption. | · En visselblåsarfunktion finns tillgänglig och alla medarbetare utbildas i M2s uppförandekod. |

VERKSAMHETSÖVERSIKT
DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT
ÅRET I KORTHET
VD HAR ORDET

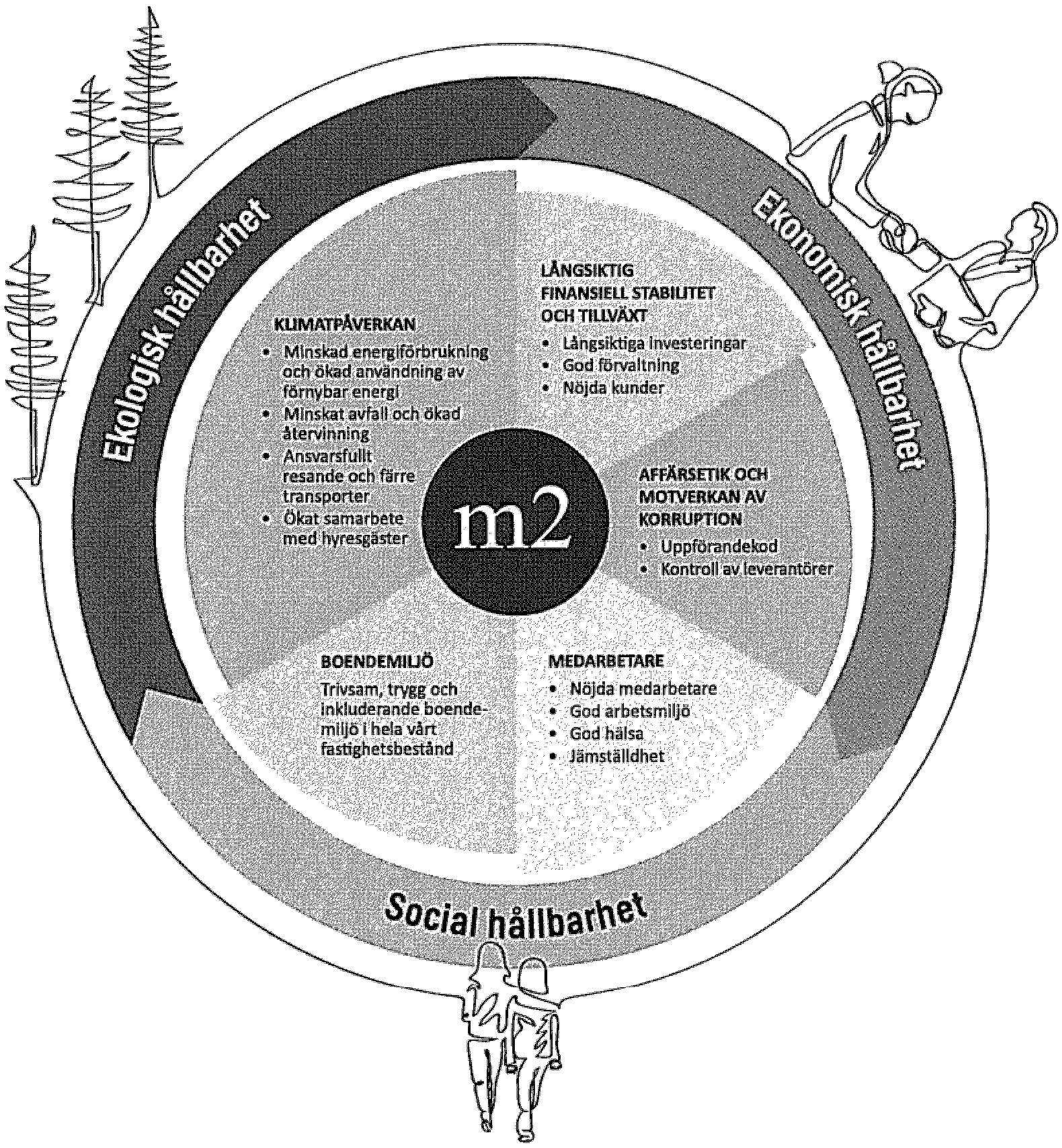
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR
COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
WÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR
FASTIGHETER
HÄLSOVÅRD
KONSUMENTTJÄNSTER
TEKNOLOGI OCH UTVECKLING
BANK, INVESTMENT OCH FONDER

HÅLLBARHETSRAPPORT
HÅLLBARHETSRAPPORTENS OMFATTNING
INTRESSENTDIALOG
VÄSENTLIGHETSANALYS
HÅLLBARHETSRELATERADE RISKER
HÅLLBARHETSMÅL
HÅLLBARHETSHJUL
MILJÖ
SOCIALT
EKONOMI OCH BOLAGSSTYRNING
HÅLLBARHETSARBETE INOM M2S INVESTERINGAR
M2S INVESTERINGAR
REVISORNS YTTRANDE

FINANSIELLA RAPPORTER




# HÅLLBARHETSHJUL

Tårtbitarna i M2s hållbarhetshjul står för de hållbarhetsaspekter som har värderats viktigast för att verksamheten ska vara hållbar utifrån ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv.

Hjulet visar också vilka frågor M2 arbetar med när det gäller finansiell långsiktighet, klimatpåverkan, sociala förhållanden, personal samt för att motverka korruption. Att respektera och stödja mänskliga rättigheter innebär inom M2 att kollegor, kunder och leverantörer behandlas rättvist, jämställt och med respekt för alla människors lika värde. Det innebär även att alla som är verksamma på arbetsplatser inom verksamheten har anständiga arbetsvillkor.

**EKOLOGISK HÅLLBARHET:** M2 arbetar kontinuerligt för att reducera klimatpåverkan genom en effektiviserad energi- och vattenanvändning, ökad användning av förnybar energi, minskat avfall, ökad återvinning, ansvarsfullt resande, färre transporter samt medvetna val vid inköp. Information och samarbete med hyresgäster gällande miljöfrågor är också en viktig del i arbetet för en mer hållbar verksamhet.

**SOCIAL HÅLLBARHET:** Nöjda medarbetare, god arbetsmiljö, jämställdhet och en trygg när- och boendemiljö är viktiga sociala fokusområden. M2 verkar för att alla medarbetare ska ha en god hälsa och trivas i sitt arbete. Jämställdhet och ömsesidig respekt såväl internt som gentemot kunder och leverantörer är en självklarhet. När- och boendemiljön i de direktägda fastigheterna ska vara trivsam, trygg och inkluderande.

**EKONOMISK HÅLLBARHET:** M2 strävar efter långsiktig och hållbar finansiell stabilitet och tillväxt. Ambitionen är att förvalta fastigheterna väl och effektivt till maximal kundnytta. M2 ska ha god affärsetik och motverka all form av korruption.


Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

# MILJÖ
## Ekologisk hållbarhet

M2 ska sträva efter minsta möjliga påverkan på miljön. Hit hör nyttjande av naturens resurser, val av material, val av energislag och energianvändning samt ansvar för hantering av restprodukter i form av avfall eller utsläpp till luft, mark och vatten. M2 arbetar aktivt för att minska fastigheternas klimatpåverkan där den största påverkan sker genom el-, vatten- och värmeanvändning.

| Målområde | Måltal |
|---|---|
| Energiförbrukning | Minskning med 30 procent år 2030 jämfört med 2019 |
| Vattenförbrukning | Minskning med 20 procent år 2025 jämfört med 2019 |
| CO2-utsläpp | Minskning med 30 procent år 2030 jämfört med 2019 |
| Klimatneutralitet | Förvaltningen av de direktägda fastigheterna ska vara klimatneutral 2045 |
| Klimatpåverkan, mark- och vattenföroreningar | Kartläggning av risker i beståndet |
| Transport | Endast el- eller hybridbilar ska användas inom M2 år 2025 |
| Biologisk mångfald | Bidra till biologisk mångfald |

### ÖKAD RESURSEFFEKTIVITET OCH MINSKADE UTSLÄPP
Innovation och teknikutveckling skapar ständigt nya, förbättrade möjligheter till energibesparing. M2 investerar fortlöpande i nya och effektivare styrsystem för värme och ventilation.

Arbetet inom förvaltningen har en viktig roll i att maximera fastigheternas resurseffektivitet. Energiförbrukningen följs upp löpande för att snabbt identifiera avvikelser och förbättringsåtgärder och genom systematiska ronderingar säkerställs en effektiv och optimerad drift. Värmen ses över i trapphus och gemensamhetsutrymmen och läsbara termostater installeras vartefter.

Under 2024 har fönsterbyten genomförts i ett par fastigheter där energisnåla 3-glasfönster har installerats.

### MILJÖMÄRKT EL
All el som används inom M2s förvaltning ska produceras från förnybara källor. Den el som köpts under 2024 är EPD-certifierad och kommer från vattenkraft. LED-belysning och rörelsestyrd belysning ersätter successivt traditionella ljuskällor.

### VATTENBESPARANDE ÅTGÄRDER
Som en del i arbetet att minska vattenförbrukningen i de direktägda förvaltningsfastigheterna byts äldre vattenserviser ut mot nya mätbara.

Vid utbyte av varmvattencirkulationspumpar installeras tryckstyrda pumpar med inbyggd AI-funktion som känner av och anpassar flödesbehovet.

### KÄLLSORTERING OCH AVFALLSHANTERING
M2 tillhandahåller sorteringsmöjligheter i samtliga förvaltningsfastigheter. Genom information och i dialog med våra hyresgäster är målet att minska mängden avfall.

### KLIMATPÅVERKAN, MARK- OCH VATTENFÖRORENINGAR
Risk för påverkan av framtida klimatförändringar, mark- och vattenföroreningar, i och i anslutning till förvaltningsfastigheterna, kartläggs successivt. Arbetet syftar till att långsiktigt säkerställa hållbara byggnader som inte belastar miljön i onödan.

### GRÖNA AVTAL
För att minska miljöpåverkan från lokaler och öka samverkan kring hållbarhet ska som regel alltid gröna hyresavtal tecknas med nya kommersiella kunder och vid omförhandling med befintliga hyresgäster. I gröna hyresavtal sätts tillsammans med kunden en gemensam ambition kring hållbarhetsfrågor där ansvar och åtaganden tydliggörs. Det finns i nuläget inga formaliserade gröna avtal för bostäder men målet är att öka samarbetet kring hållbarhetsfrågor även med bostadshyresgäster.

### EFTERLEVNAD OCH UPPFÖLJNING
Efterlevnad inom detta område sker dels genom att i olika forum göra medarbetarna medvetna om de miljömässiga och ekonomiska vinster som kan göras med olika miljöfrämjande åtgärder, dels genom tillämpning av M2s policys och styrdokument samt uppförandekod.

Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

VERKSAMHETSÖVERSIKT
DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT
ÅRET I KORTHET
VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR
COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
WÅSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR
FASTIGHETER
HÄLSOVÅRD
KONSUMENTTJÄNSTER
TEKNOLOGI OCH UTVECKLING
BANK, INVESTMENT OCH FONDER

HÅLLBARHETSRAPPORT
HÅLLBARHETSRAPPORTENS OMFATTNING
INTRESSENTDIALOG
VÄSENTLIGHETSANALYS
HÅLLBARHETSRELATERADE RISKER
HÅLLBARHETSMÅL
HÅLLBARHETSHJUL
MILJÖ
SOCIALT
EKONOMI OCH BOLAGSSTYRNING
HÅLLBARHETSARBETE INOM M2S INVESTERINGAR
M2S INVESTERINGAR
REVISORNS YTTRANDE

FINANSIELLA RAPPORTER

## ENERGIANVÄNDNING

Redovisningen av energianvändning omfattar förvaltningsfastigheter inom den egna verksamheten som M2 har ägt under 2024, som är förvaltade av M2 och där mätdata finns tillgänglig.

Projektfastigheter och fastigheter där tillgång till mätdata saknas, är ofullständig eller där kund har totalansvar för drift och underhåll är exkluderade.

Antalet fastigheter som ingår i redovisningen motsvarar ca 90 procent av beståndet. Energianvändningen i de fastigheter som har avyttrats under året är med i beräkningen fram till och med månad för frånträde. M2 arbetar systematiskt med datainsamling och validering och strävar efter att öka andelen fastigheter som inkluderas i redovisningen.

Under 2024 har merparten av förvaltningsfastigheterna avyttrats, vilket har en påverkan på samtliga nyckeltal. För att ge en mer rättvisande bild av hållbarhetsarbetets framdrift har även utvecklingen i jämförbart bestånd beräknats.

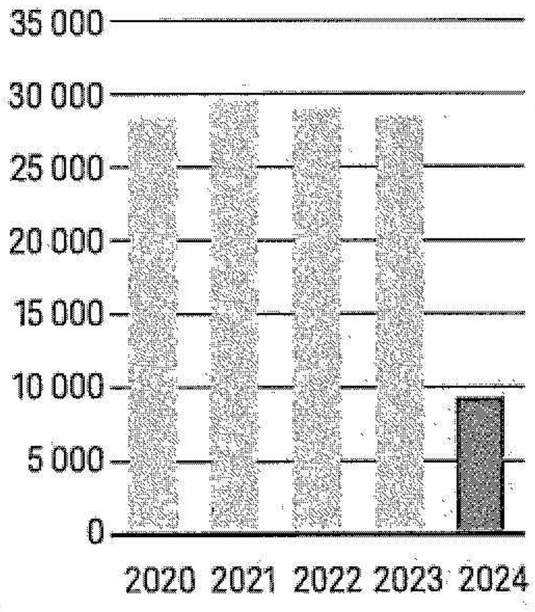
Underlag för beräknat CO2 utsläpp från energianvändning och bilar inom förvaltningen finns från 2020, i övrigt är jämförelseår 2019. I redovisningen ingår även viss hyresgästenergi.

2024 minskade den totala energianvändningen med 67 procent jämfört med 2023 och totalt har energianvändningen minskat med 69 procent jämfört mot 2019. Minskningen beror framförallt på att en stor del av det egna fastighetsbeståndet har avyttrats. I jämförbart bestånd har energianvändningen minskat med ca 1,4 procent sedan 2019.

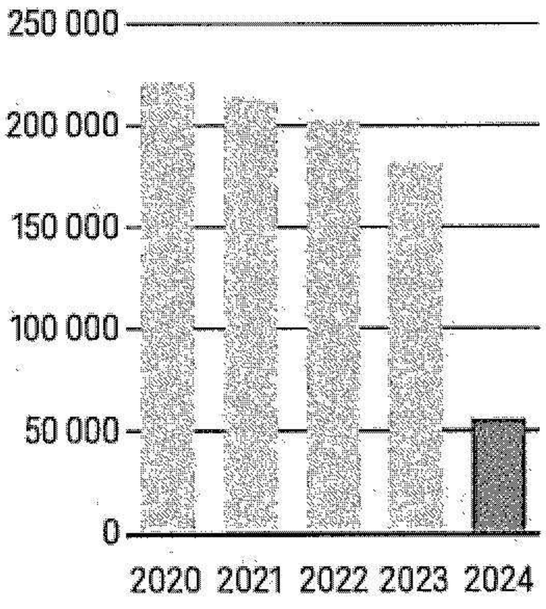
Värmen är normalårskorrigerad enligt SMHIs metod SMHI Energi-Index. I huvudsak används fjärrvärme som primär värmekälla. De beräknade CO2 utsläppen för 2024 minskade med 65 procent jämfört med 2023. I jämförbart bestånd har CO2 utsläppen minskat med ca 53 procent jämfört med 2019.

Vattenförbrukningen 2024 minskade med 69 procent jämfört mot 2023 och totalt har vattenförbrukningen minskat med nästan 76 procent sedan 2019. I jämförbart bestånd är motsvarande minskning cirka 4 procent.

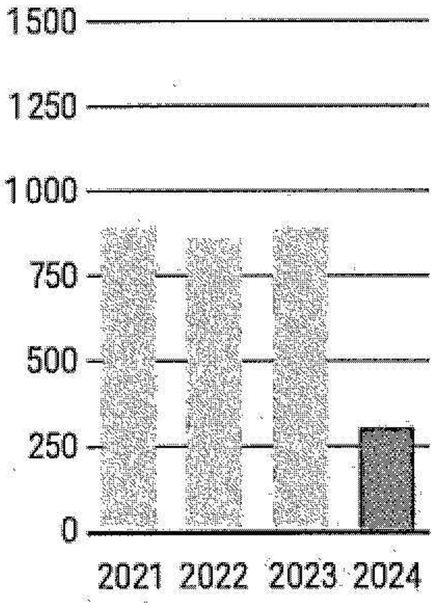
**Energianvändning, MWh**




**Vattenförbrukning, m³**




**Beräknat utsläpp CO2, ton**






Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

# SOCIALT
## Social hållbarhet

### ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

M2s ambition är att vara en attraktiv arbetsgivare som attraherar, behåller och utvecklar kompetenta medarbetare. M2 ska erbjuda en trygg och sund arbetsplats där medarbetare med engagemang och professionalitet representerar företagets värderingar.

Organisationen är decentraliserad och kännetecknas av samarbete, delaktighet och korta beslutsvägar. Huvudkontoret omfattar centrala stödfunktioner inom ekonomi, hyresadministration, HR, hållbarhet, marknad och IT.

Som en följd av de avyttringar som gjorts under året och i syfte att effektivisera förvaltningsorganisationen och fokusera mer på utveckling av processerna för underhåll och energioptimering, outsourcades fastighetsförvaltningen helt under året. De lokala, externa förvaltningskontoren ansvarar för löpande fastighetsförvaltning, uthyrning och kontakt med intressenter, hyresgäster och driftentreprenörer.

| Målområde | Måltal |
|---|---|
| Sjukfrånvaro | Understiga 6 sjukdagar per anställd och år |
| Engagemangsindex | Lägst 4.2 år 2025 |
| Jämlikhet | Nolltolerans mot diskriminering |
| Olyckor och tillbud | 0 olyckor<br>Strukturerad rapportering av tillbud |
| När- och boendemiljö | Identifiera och genomföra projekt, åtgärder, aktiviteter som syftar till att öka trivsel och trygghet |

### DELAKTIGA OCH ENGAGERADE MEDARBETARE

Arbetsmiljö, engagemang och välmående är viktiga frågor för M2. Medarbetarsamtal ska genomföras årligen, där individuella mål sätts utifrån bolagets övergripande målsättning. Under samtalen behandlas även medarbetarens arbetssituation, trivsel, prestation och utvecklingsmöjligheter.

Vikten av medarbetare med rätt kompetens är avgörande. M2 ser ett starkt samband mellan kompetensutveckling och verksamhetens utveckling. Möjlighet till vidareutbildning och lärande uppmuntras.

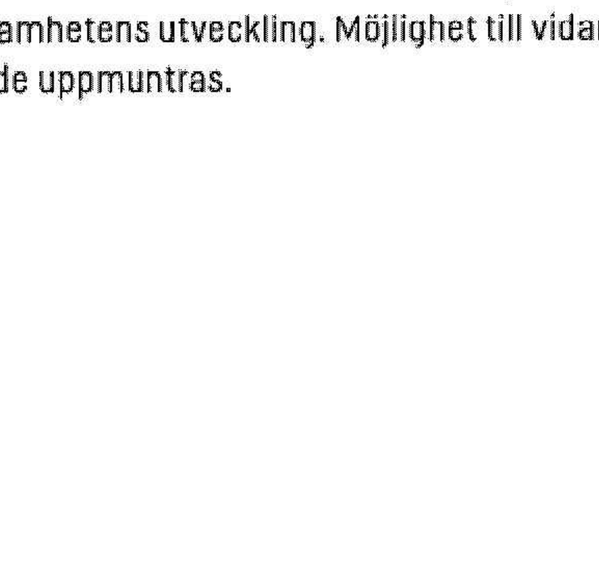
### GOD HÄLSA OCH SÄKER ARBETSMILJÖ

Balans mellan arbete och fritid men också mellan vila och aktivitet är en viktig faktor för en långsiktigt god hälsa.

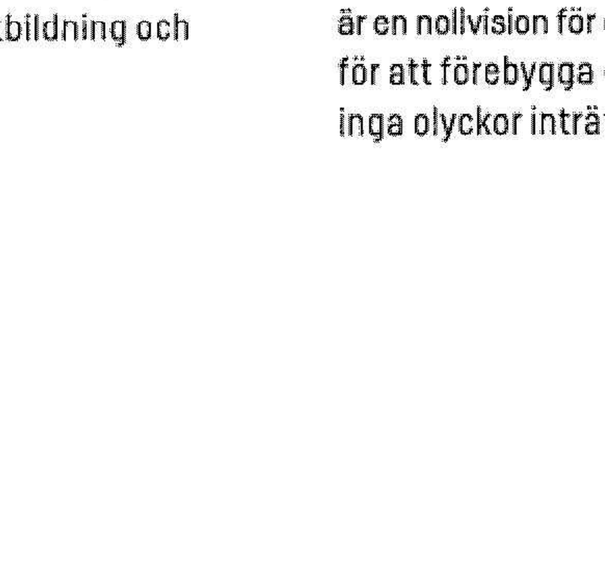
M2 vill främja fysiskt välmående och erbjuder alla anställda friskvårdsbidrag samt uppmuntrar till regelbunden motion och hälsovård, både genom deltagande i företagsarrangerade aktiviteter och på egen hand.

Vid totalentreprenad tillämpas ABT 04 och ABT 06. Vår målsättning är en nollvision för olyckor och en strukturerad rapportering av tillbud för att förebygga olyckor. Under 2024 har tillbud förekommit men inga olyckor inträffat.

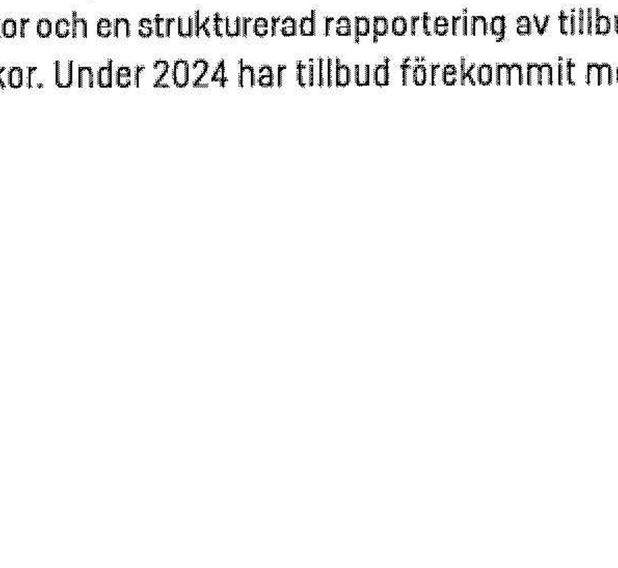
**Antal sjukdagar i genomsnitt per anställd**




**Fördelning kvinnor/män (%)**




**Åldersfördelning (%)**



VERKSAMHETSÖVERSIKT
DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT
ÅRET I KORTHET
VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR
COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
WÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR
FASTIGHETER
HÄLSOVÅRD
KONSUMENTTJÄNSTER
TEKNOLOGI OCH UTVECKLING
BANK, INVESTMENT OCH FONDER

HÅLLBARHETSRAPPORT
HÅLLBARHETSRAPPORTENS OMFATTNING
INTRESSENTDIALOG
VÄSENTLIGHETSANALYS
HÅLLBARHETSRELATERADE RISKER
HÅLLBARHETSMÅL
HÅLLBARHETSHJUL
MILJÖ
SOCIALT
EKONOMI OCH BOLAGSSTYRNING
HÅLLBARHETSARBETE INOM M2S INVESTERINGAR
M2S INVESTERINGAR
REVISORNS YTTRANDE

FINANSIELLA RAPPORTER

### JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD

Inom M2 är principerna om jämställdhet och ömsesidig respekt bland de anställda självklara. Samtliga medarbetare förväntas bemöta såväl varandra som kunder, leverantörer samt andra personer företaget har affärsrelationer med på ett sätt som främjar samarbete och varaktiga relationer. Inga former av diskriminering eller trakasserier tolereras på företaget.

M2 värdesätter mångfald och har som målsättning att organisationens sammansättning ska spegla samhället i stort vad gäller ålder, kön och ursprung. Vid varje rekrytering görs noggrann kandidatprövning för att säkerställa att kompetens och personliga egenskaper avgör vem som får en tjänst.

I slutet av 2024 hade M2 12 anställda, varav 5 kvinnor och 7 män.

### ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR I HELA VÄRDEKEDJAN

M2 stödjer och respekterar internationellt deklarerade mänskliga rättigheter. För M2 innebär mänskliga rättigheter att kollegor, kunder och leverantörer behandlas rättvist, jämställt och med respekt för alla människors lika värde.

Det innebär även att alla som är verksamma på arbetsplatser inom M2s verksamhet ska ha anständiga arbetsvillkor. I de fall skötseln av förvaltningsfastigheterna sköts av entreprenörer ska gällande lagar och regler på arbetsmarknaden följas. M2s ramavtal ska inkludera uppförandekod för leverantörer.

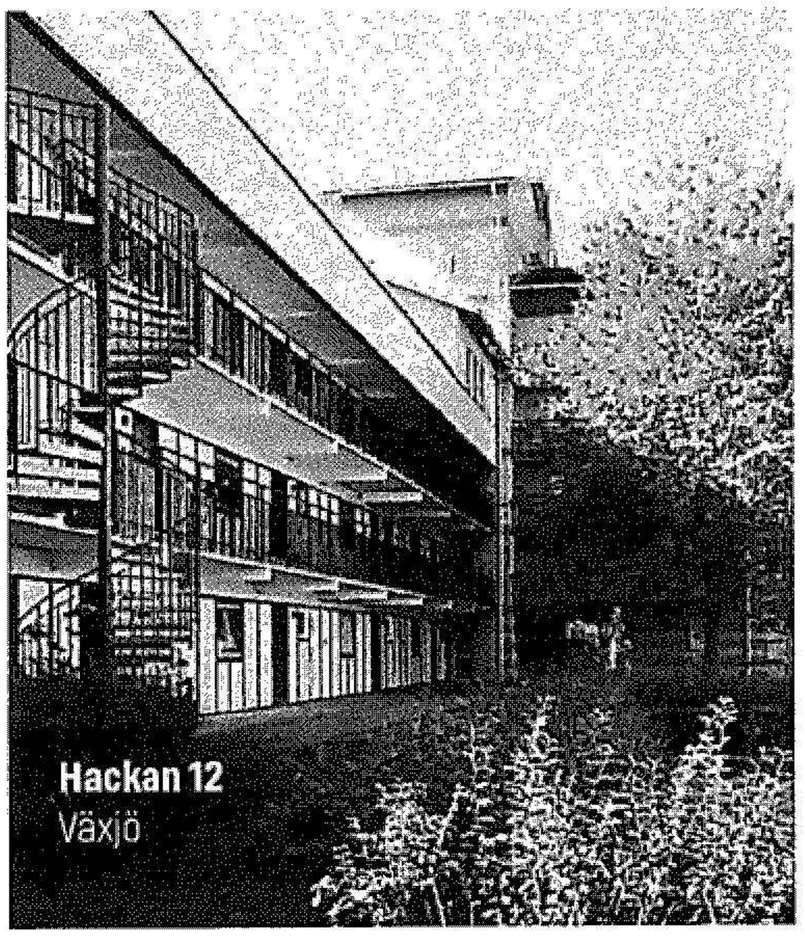
### EN TRYGG OCH TRIVSAM NÄR- OCH BOENDEMILJÖ

M2 har som målsättning att kunna erbjuda hyresgäster en trygg och säker när- och boendemiljö. Målsättning är att årligen identifiera och genomföra åtgärder för att förbättra miljön i och omkring fastigheterna.

### EFTERLEVNAD OCH UPPFÖLJNING

Tillämpning av M2s uppförandekod såväl internt som i leverantörsavtal är huvudsakligt verktyg i att säkerställa efterlevnad. Vidare är återkommande medarbetarsamtal och medarbetarundersökningar samt företagsledningens uppmuntran och subventionering av motionsaktiviteter en del. Alla medarbetare ges även möjlighet att vara med och påverka till exempel arbetssätt och processer inom sina respektive områden samt uppmuntras till vidareutveckling.

En extern visselblåsarfunktion finns tillgänglig för att rapportera och följa upp misstanke om överträdelser.


Hackan 12
Växjö

## HÅLLBARHETSSAMARBETEN

Under 2024 valde M2 att stödja en organisation som arbetar för en hållbar framtid: Läkare utan Gränser. Vi vill även främja fysisk hälsa och träning och sponsrar ett antal lokala idrottsföreningar.

### LÄKARE UTAN GRÄNSER

Läkare utan gränser är en neutral och opartisk humanitär organisation som först och främst strävar efter att tillhandahålla högkvalitativ sjukvård till dem som behöver den mest. Varje år bistår Läkare utan gränser miljontals människor med sjukvård och humanitär hjälp runt om i världen.


Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

# EKONOMI OCH BOLAGSSTYRNING
## Ekonomisk hållbarhet

### LÅNGSIKTIG OCH HÅLLBAR VERKSAMHET
M2s affärsstrategi är för en långsiktig verksamhet och en hållbar finansiell stabilitet. M2 strävar efter att skapa långsiktiga värden, både ur ett ekonomiskt och mänskligt perspektiv. Verksamheten ska i alla led kännetecknas av affärsmässighet och professionalitet.

### NÖJDA OCH HÅLLBARA KUNDER
Målsättningen är att förvalta de direktägda fastigheterna väl och effektivt till maximal kundnytta. Närhet till kunden, god kundkännedom och erfarenhet är viktiga faktorer för en ökad kundnöjdhet.

För att öka samverkan kring hållbarhetsfrågor och minska lokalernas miljöpåverkan ska som regel alltid gröna hyresavtal tecknas med nya kommersiella kunder och vid omförhandling med befintliga hyresgäster.

### GOD AFFÄRSETIK
M2s verksamhet ska bedrivas ansvarsfullt, enligt god affärssed, främja fri konkurrens och hålla en hög etisk standard. Ambitionen är att aktivt arbeta med antikorruption och upprätthålla transparens och öppenhet. M2 och dess medarbetare får aldrig utnyttja mutor, bestickning eller otillåten ersättning av någon form i relation med kunder, leverantörer, myndigheter eller andra beslutsfattare med till exempel syfte att skapa eller behålla affärer. Erbjudanden om representation bör endast accepteras om de ligger inom ramarna för god affärssed.

För att säkerställa en rättvis och effektiv uthyrningsprocess arbetar M2 Gruppen efter en gemensam uthyrningspolicy. En rutinmässig kreditupplysning tas på alla blivande hyresgäster. Hyreshöjningar förhandlas med Hyresgästföreningen.

En extern visselblåsarfunktion finns tillgänglig för att misstänkta överträdelser ska kunna rapporteras. Under 2024 har inga kvalificerade visselblåsningar inkommit. Det har heller inte inkommit några rapporter om korruption, diskriminering eller annan brottslighet via andra kanaler.

| Målområde | Måltal |
|---|---|
| Antikorruption | Nolltolerans mot korruption<br>M2s uppförandekod som bilaga i alla större ramavtal |
| Värdekedja | Hållbarhetsgranska samtliga intressebolag och leverantörer |
| Gröna hyresavtal | Öka antalet gröna hyresavtal |

### UPPFÖRANDEKOD FÖR LEVERANTÖRER
Även M2s leverantörer förväntas bedriva sin verksamhet i linje med M2s hållbarhetskrav och värderingar. För att säkerställa att leverantörer av tjänster och varor efterlever dessa har M2 tagit fram en uppförandekod som sammanfattar krav avseende miljöhänsyn, affärsetik, arbetsmiljö och arbetsvillkor. Uppförandekoden ska biläggas större leverantörs- och ramavtal.

### HÅLLBARA INKÖP OCH KVALITETSSÄKRADE LEVERANSER
För att säkerställa hållbara inköp och kvalitet på leveranser har standardiserade entreprenadhandlingar för upphandling tagits fram och ramavtal tecknats med certifierade leverantörer. M2s leverantörer ska ha rätt kompetens och följa gällande lagkrav avseende miljö, materialval och byggregler.

För inköp används större leverantörer som följer satta miljökrav.

### EFTERLEVNAD OCH UPPFÖLJNING
Efterlevnad inom detta område sker dels genom att upprätthålla och vidareutveckla en god intern kontroll. För den egna verksamheten sker det primärt genom tillämpning av M2s uthyrningspolicy, uppförandekod och riktlinjer för inköp och för värdepappersverksamheten genom tillämpning av M2s investeringspolicy.

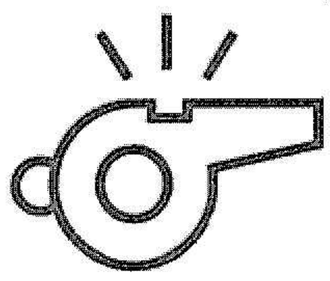
En extern visselblåsarfunktion finns tillgänglig för att rapportera och följa upp misstanke om överträdelser.

### VISSELBLÅSARFUNKTION
Genom M2s visselblåsarkanal kan information lämnas om misstanke finns att våra policys, värderingar eller gällande lagstiftning inte följs.

Visselblåsarkanalen kan användas av både externa intressenter och medarbetare för att anmäla misstanke om brottslighet eller oegentligheter inom M2 koncernen.

Exempel på ärenden som kan rapporteras är ekonomisk brottslighet, missförhållanden i arbetsmiljön, miljöbrott, diskriminering och trakasserier samt integritetsbrott.

Rapporteringen kan göras både muntligt eller skriftligt och ske helt anonymt.



Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

CH HÅLLBARHETS-
ISNING
4

KSAMHETSÖVERSIKT
IETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT
ÅRET I KORTHET
VD HAR ORDET

ÖRVALTNINGSFASTIGHETER
M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR
COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
WÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR
FASTIGHETER
HÄLSOVÅRD
KONSUMENTTJÄNSTER
TEKNOLOGI OCH UTVECKLING
BANK, INVESTMENT OCH FONDER

HÅLLBARHETSRAPPORT
HÅLLBARHETSRAPPORTENS OMFATTNING
INTRESSENTDIALOG
VÄSENTLIGHETSANALYS
HÅLLBARHETSRELATERADE RISKER
HÅLLBARHETSMÅL
HÅLLBARHETSHJUL
MILJÖ
SOCIALT
EKONOMI OCH BOLAGSSTYRNING
HÅLLBARHETSARBETE INOM M2S INVESTERINGAR
M2S INVESTERINGAR
REVISORNS YTTRANDE

FINANSIELLA RAPPORTER

# HÅLLBARHETSARBETE INOM M2s INVESTERINGAR

För strategiska investeringar, fastighetsinvesteringar och övriga investeringar är M2s hållbarhetspåverkan indirekt. Hållbarhetsarbetet inom varje innehav följs upp årligen, främst genom respektive bolags hållbarhetsrapport. Kartläggning av väsentliga hållbarhetsfaktorer utgör också en del i beslutsprocessen inför en nyinvestering i enlighet med M2s investeringspolicy.

En stor del av M2s hållbarhetsarbete sker indirekt. Genom sin värdepappersverksamhet är M2 delägare i ett antal noterade och onoterade bolag i olika branscher.

Beslut och ansvar för hållbarhetsstrategier, genomförande och rapportering ligger här hos de individuella bolagens styrelse och ledning. M2s hållbarhetspåverkan sker således indirekt, det är genom att vara en engagerad och aktiv ägare som prioriterar hållbarhetsfrågor, M2 har möjlighet att påverka i positiv riktning.

M2s innehav har tonvikt inom fastighetsrelaterade verksamheter men finns även inom till exempel medicinteknik, teknikutveckling, konsumenttjänster och e-handel. Varje bransch och verksamhet har olika förutsättningar och områden där dess primära hållbarhetspåverkan finns. Exempelvis har entreprenadverksamhet, fastighetsförvaltning, och tillverkning av produkter starkt skilda påverkansfrågor. Vårt arbete fokuseras därför på att utvärdera det hållbarhetsarbete som bedrivs inom respektive innehav baserat på dess förutsättningar, vid sidan av att säkerställa att grundläggande kriterier avseende hållbarhet uppfylls.

### HÅLLBARHETSKRITERIER I M2S INVESTERINGSPOLICY

Vid nyinvestering bedöms investeringar efter ett flertal kriterier, som inkluderar bolagens hållbarhetsarbete. Grundläggande är att bolaget har en tydlig hållbarhetsstrategi och styrning som motverkar risk för korruption eller osunda affärsmetoder, samt främjar jämställdhet, likabehandling och mänskliga rättigheter. Arbetet ska innehålla långsiktiga mål avseende miljö och mål avseende minskad resursanvändning. Bedömning av bolagets hållbarhetsarbete i övrigt görs främst baserat på att investeringar syftar till att förbättra sina respektive väsentliga hållbarhetsfaktorer och att arbetet drivs med långsiktigt fokus.

M2 undviker att investera i verksamheter som är skadliga för klimatet eller för människan.

### UPPFÖLJNING

Hållbarhetsarbetet inom de större innehaven följs upp årligen, främst genom respektive bolags hållbarhetsrapport. För samtliga intressebolag granskas att arbetet täcker ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet. Kartläggning görs också av att noterade bolag följer FNs Global Compact och strävar mot de Globala målen.

I det fall hållbarhetsrelaterade problem identifieras inom befintliga innehav söker M2 primärt möjlighet att använda sitt inflytande som ägare för att förbättra situationen, alternativt att avyttra när marknadssituationen, alternativt att avyttra när marknads-förutsättningar så tillåter ur finansiellt perspektiv.

## UPPFÖLJNING AV FOKUSOMRÅDEN

Nedan presenteras uppföljning av de hållbarhetsområden M2 som ägare främst önskar påverka. Uppgifterna avser M2s intressebolag med aktiv verksamhet, för förteckning se not 15.

### JÄMLIKHET

Bland M2s intresseföretag har hälften lyft jämlikhet som en av sina prioriterade hållbarhetsfrågor.

### KLIMATAVTRYCK

Att verka för ett reducerat klimatavtryck ser olika ut i olika branscher. 100 procent av intresseföretagen som är tillverkande eller förvaltande har fastställda mål att minska sitt klimatavtryck.

### ARBETSMILJÖ

Arbetsmiljö är ett särskilt fokusområde inom tillverkande och förvaltande verksamheter, hälften av intresseföretagen har publikt uttalade riktlinjer för en säker arbetsmiljö.

### HÅLLBAR VERKSAMHET

75 procent av samtliga M2s intresseföretag har en uttalad målsättning om en mer hållbar verksamhet och att kunna erbjuda hållbara produkter.



Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

# M2s INVESTERINGAR

## Hållbara verksamheter

Följande sidor presenterar ett antal av de hållbara verksamheter som finns bland M2s investeringar i olika branscher.



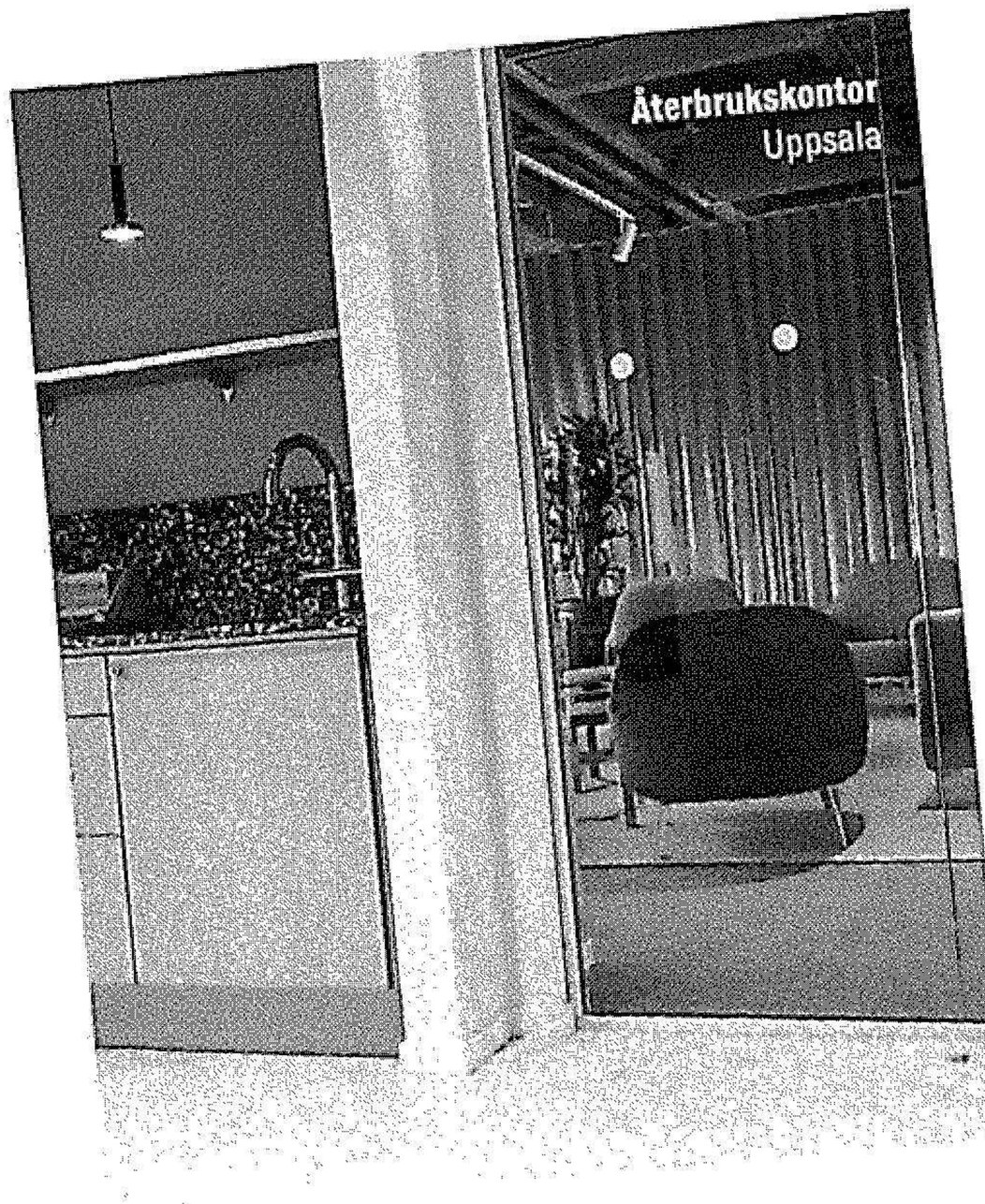

**WÄSTBYGG GRUPPEN AB**

Wästbygg Gruppens affär omfattar såväl projektutveckling som entreprenad. Inom bolaget finns kompetens inom tidiga skeden med förvärv av mark och utveckling liksom byggproduktion inom tre olika affärsområden. Genom att styra i hela processen ökar vår möjlighet och förmåga att skapa hållbara affärer.

Begreppet En hållbar affär innebär att hållbarhet är en naturlig och central del i affärsmodell och i våra investeringar. Med hjälp av Wästbygg Gruppens interna gröna ramverk styrs verksamheten mot en allt högre andel affärer som uppfyller ramverkets kriterier.

Sedan 2023 arbetar Wästbygg Gruppen utifrån klimatmålet: **Senast 2045 ska Wästbygg Gruppen nå klimatneutralitet i sin värdekedja.** Wästbygg Gruppen har även signerat "Färdplan för fossilfri konkurrenskraft" för bygg- och anläggningssektorn, samt "Lokal färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö 2030" (LFM30), där Wästbygg Gruppen förbinder sig att mäta och reducera klimatpåverkan i värdekedjan.

Förmågan att generera hållbara affärer bygger även på kompetens, trovärdighet och relevans inom hållbarhetsområdet. Wästbygg Gruppens mål och mätetal inom hållbarhet berör därför även hur man som företag vill arbeta och organisera sig på ett hållbart sätt. Sund konkurrens utan korruption, trygga arbetsplatser, jämlik behandling och en spegling av samhället när det kommer till mångfald och inkludering inom bolaget är viktiga områden för hållbarhetsarbetet.




**COREM PROPERTY GROUP**

Corem är ett ledande kommersiellt fastighetsbolag med fokus på storstadsområden och tillväxtorter. Corem har ett brett kunderbjudande och fokus på långsiktigt hållbart ägande, förvaltning, förädling och stadsutveckling.

Sedan Corem bildades har ett långsiktigt synsätt varit en självklar grund för verksamheten. Ett hållbarhetsarbete som är integrerat i alla delar av verksamheten och bidrar till affären säkerställer att verksamheten bedrivs på ett ansvarsfullt och långsiktigt sätt. Det innebär att kombinera en ekonomiskt hållbar affärsverksamhet med hög affärsetik, socialt ansvarstagande och miljöhänsyn.

Corem har högt ställda hållbarhetsmål. De är en viktig del i att säkerställa konkurrenskraft liksom i att bidra till de nödvändiga klimatanpassningar fastighetsbranschen behöver göra. År 2035 är det övergripande klimatmålet att nå noll nettoutsläpp i hela värdekedjan.

Bland årets framsteg inom hållbarhetsarbetet kan bland annat nämnas en fin ökning i både miljöcertifierade byggnader och gröna fastigheter, och en ny, bolagsgemensam metodik för ökad klimathänsyn i projektverksamheten.



Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

VERKSAMHETSÖVERSIKT
DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT
ÅRET I KORTHET
VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR
COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
WÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR
FASTIGHETER
HÄLSOVÅRD
KONSUMENTTJÄNSTER
TEKNOLOGI OCH UTVECKLING
BANK, INVESTMENT OCH FONDER

HÅLLBARHETSRAPPORT
HÅLLBARHETSRAPPORTENS OMFATTNING
INTRESSENTDIALOG
VÄSENTLIGHETSANALYS
HÅLLBARHETSRELATERADE RISKER
HÅLLBARHETSMÅL
HÅLLBARHETSHJUL
MILJÖ
SOCIALT
EKONOMI OCH BOLAGSSTYRNING
HÅLLBARHETSARBETE INOM M2S INVESTERINGAR
M2S INVESTERINGAR
REVISORNS YTTRANDE

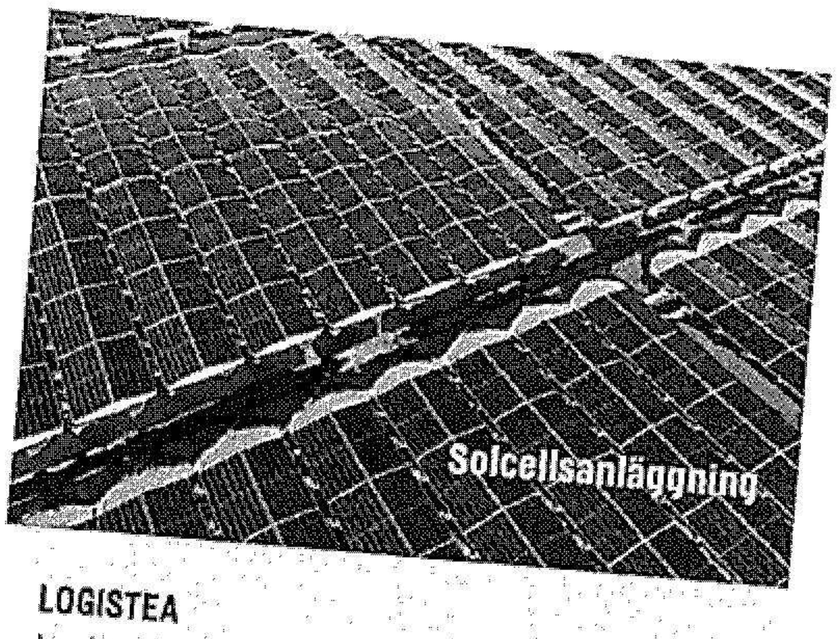
FINANSIELLA RAPPORTER

**DEVYSER**

Devyser Diagnostics AB utvecklar, tillverkar och säljer diagnostiska lösningar och analystjänster till kliniska laboratorier globalt. Produkterna används för avancerad genetisk testning inom områdena ärftliga sjukdomar, onkologi och transplantation för att möjliggöra skräddarsydd cancerbehandling, diagnos av ett stort antal genetiska sjukdomar och för uppföljning av transplanterade patienter. Genom att tidigt säkerställa en korrekt diagnos med hjälp av snabba och pålitliga testresultat minskar lidandet för patienten och vårdkostnader sänks, vilket ger en positiv påverkan på hela sjukvårdssystemet.

Hållbarhet är en integrerad del av Devysers verksamhet och koncernen fokuserar på hållbarhetsarbete även om rapportering ej ännu är obligatorisk för Devyser. Devysers produkter effektiviserar och stödjer global hälsa, företagets miljöpåverkan bedöms vara låg, och företaget arbetar aktivt utifrån sina policies och externa regelverk att säkerställa hållbar styrning. Devyser har som del av sitt hållbarhetsarbete utfört intressedialoger och väsentlighetsanalys, och utifrån dessa fokuserat på åtgärder inom resurs och materialanvändning, reducera transporters miljöpåverkan, kompetensutveckling för personal samt investering i ny lokal anpassad för Devysers verksamhet.






**LOGISTEA**

Logistea är ett ledande nordiskt fastighetsbolag med inriktning mot lager, logistik och lätt industri. Hållbarhet, med bland annat fokus på reduktion av koldioxidutsläpp genom energieffektiva byggnader, är en integrerad del av Logisteas affärsstrategi.

Logisteas hållbarhetsmål har under året arbetats om för att tydligare spegla identifierade frågor i framtagen väsentlighetsanalys. De uppdaterade målen innebär en fokuserad satsning på tre prioriterade områden:

**Gröna fastigheter**

Logisteas verksamhet ska bedrivas resurseffektivt med beaktande av både faktiskt och potentiell miljöpåverkan vid alla affärsbeslut.

Med långsiktiga mål om netto noll utsläpp i scope 1 och 2 år 2050, klimatriskanalyser och åtgärdsplaner för att framtidssäkra fastigheterna och kontinuerligt investera i energieffektivisering för att uppnå energiklass C eller bättre i hela beståndet till år 2050.

Under 2024 inleddes två större batterilagringsprojekt och den totala effekten av installerade solcellsanläggningar nådde 4,8 MWp.

**Socialt värdeskapande**

Logistea ska bidra till att utveckla kommuner och näringsliv i Sverige genom strategiska investeringar i fastigheter för lager, logistik och lätt industri i mindre och medelstora orter.

Med en företagskultur som främjar en god arbetsmiljö och möjligheter till personlig och professionell utveckling.

**Ansvarsfullt ägande**

Logistea är en långsiktig och ansvarstagande ägare där hållbarhet och affärsetik genomsyrar hela verksamheten. Logistea strävar efter att skapa värde för sina hyresgäster, samhället och miljön genom ansvarsfulla beslut och investeringar, och samtidigt upprätthålla en hög standard för integritet och ansvar.

Under 2024 upprättades ett nytt ramverk för grön finansiering i enlighet med Green Bond Principles och Green Loan Principles som granskats av ISS ES.


Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

# REVISORNS YTTRANDE
## Avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

**UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING**
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2024 på sidorna 4–5, 22–34 och 59 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

**GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING**
Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

**UTTALANDE**
En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm, datum i enlighet med elektronisk signatur
Ernst & Young AB

**Gabriel Novella**
Auktoriserad revisor

**ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING**
2024


**VERKSAMHETSÖVERSIKT**

DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT

ÅRET I KORTHET

VD HAR ORDET

**FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

M2 GRUPPEN

FASTIGHETSFÖRTECKNING

**STRATEGISKA INVESTERINGAR**

COREM PROPERTY GROUP

LOGISTEA

WÄSTBYGG GRUPPEN

DEVYSER

**ÖVRIGA INVESTERINGAR**

FASTIGHETER

HÄLSOVÅRD

KONSUMENTTJÄNSTER

TEKNOLOGI OCH UTVECKLING

BANK, INVESTMENT OCH FONDER

**HÅLLBARHETSRAPPORT**

**FINANSIELLA RAPPORTER**

> **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

**KONCERNEN:**

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

BALANSRÄKNING

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

KASSAFLÖDESANALYS

**MODERBOLAGET:**

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

BALANSRÄKNING

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

KASSAFLÖDESANALYS

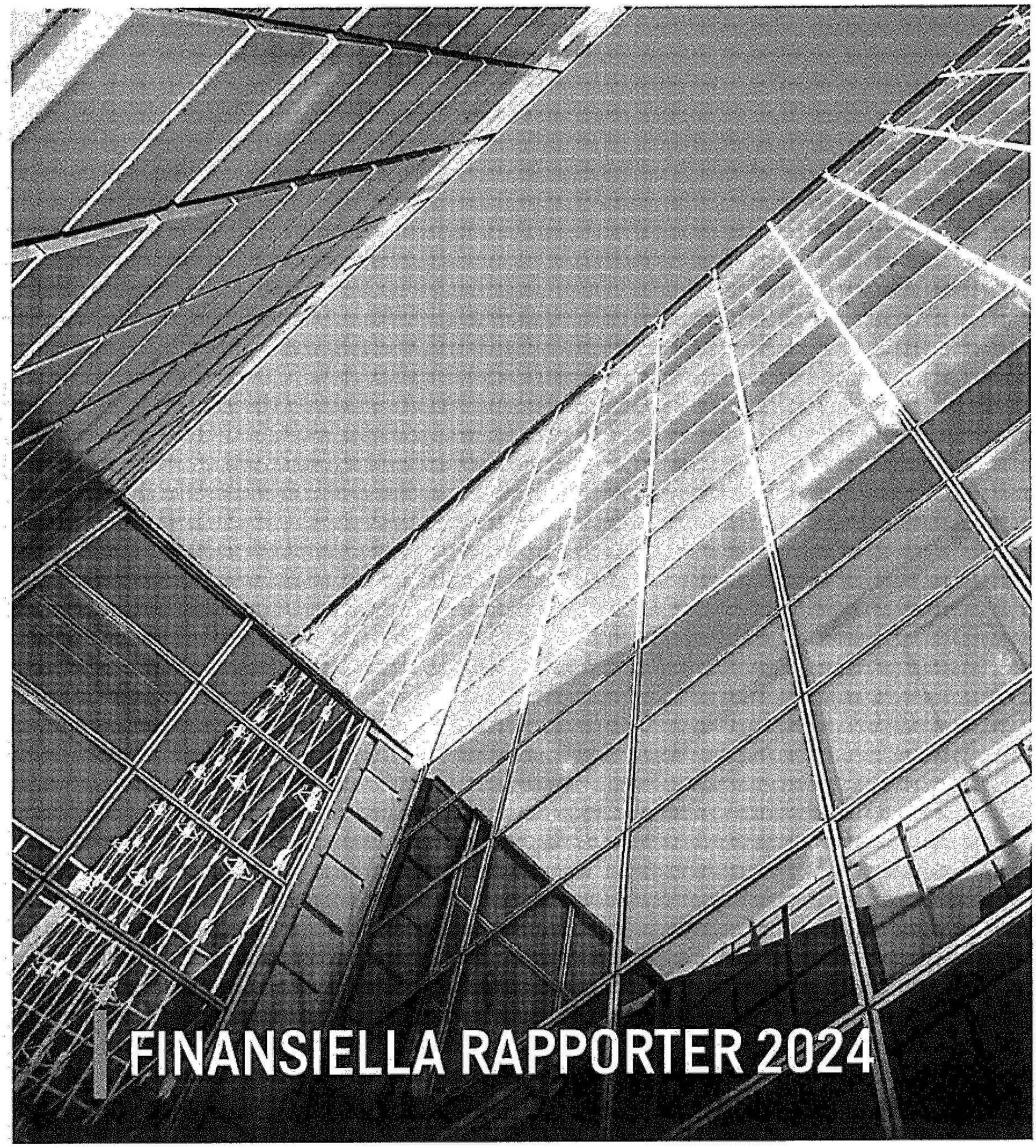
**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

**UNDERSKRIFTER**

**REVISIONSBERÄTTELSE**

**DEFINITIONER NYCKELTAL**

**LEDNING OCH STYRELSE**




Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för M2 Asset Management AB (publ), org nr. 556559-3349 avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

## INFORMATION OM VERKSAMHETEN

M2 Asset Management ABs (M2) affärsidé är att skapa tillväxt och värdeökning genom långsiktiga investeringar. Verksamheten i M2 består av värdepappersinnehav i strategiska investeringar och övriga investeringar som båda huvudsakligen utgörs av fastighetsrelaterade tillgångar,därutöver finns även ett direktägt fastighetsbestånd. Huvudkontoret ligger i Stockholm.

M2s strategiska investeringar utgörs av intressebolagen Corem Property Group AB ("Corem"), Logistea AB ("Logistea"), Devyser Diagnostics AB ("Devyser") samt Wästbygg Gruppen AB ("Wästbygg").

M2 har ett direkt ägande i fastigheter under varumärket M2 Gruppen. Per 31 december 2024 består M2s fastighetsbestånd av 10 fastigheter, huvudsakligen bostäder och handels- och kontorsfastigheter, med ett marknadsvärde på 803 mkr. Uthyrningsbar yta uppgår till 48 905 kvm, varav 12 310 kvm bostadsyta och 36 595 kvm kommersiell yta. M2s fastigheter är framförallt koncentrerade till Stockholm och Växjö.

M2 har även en portfölj av noterade och onoterade värdepapper, huvudsakligen svenska bolag. I vissa fall är M2 engagerade i styrelsen i dessa bolag eller på annat sätt aktiva ägare, bland annat i Devyser och Logistea.

## LEGAL STRUKTUR

Koncernen bestod per den 31 december 2024 av 16 direktägda bolag, samtliga aktiebolag, där M2 Asset Management AB (publ) är moderbolag.

## ORGANISATION

Under 2024 uppgick koncernens medelantal anställda till 17 (35), med fördelningen 45 procent kvinnor (39) och 55 procent män (61).

## MILJÖ

M2 bedriver ingen verksamhet som kräver särskilt miljötillstånd.

## HÅLLBARHETSRAPPORT

I enlighet med den äldre lydelsen i årsredovisningslagen som gällde före den 1 juli 2024 har M2 valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. M2s hållbarhetsrapport för 2024 presenteras på sidorna 4-5, 22–34 samt i not 3 i detta tryckta dokument.

## ÄGARE

Bolagets aktier ägs till 100 procent av Rutger Arnhult.

## VERKSAMHETEN UNDER ÅRET

### KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

**Intäkter**

*– Förvaltningsfastigheter*

Hyresintäkter minskade med -63 procent till 141 mkr (378) och består av hyror och motsvarande för bostäder och lokaler. Minskningen beror på att vi under 2023 och 2024 successivt avyttrat större delen av vårt direktägda fastighetsbestånd.

I jämförbart bestånd var hyresintäkterna oförändrade. Under året uppgick befarade och konstaterade kundförluster till 3,6 mkr (0,5). För kvarvarande bestånd uppgick befarade och konstaterade kundförluster till 0,0mkr (0,3). Uthyrningsgraden per 31 december uppgår till 78 procent (89). Exklusive vår kvarvarande projektfastighet uppgår uthyrningsgraden till 82 procent (92).

**Resultat**

*– Förvaltningsfastigheter*

Fastighetsrörelsen har varit stabil under året. Driftöverskottet uppgick till 84 mkr (230).

*– Koncernen*

Resultatet efter skatt för helåret uppgick till -1 076 mkr (-4 755). Det negativa resultatet hänför sig i huvudsak till värdeförändring av intresse-bolag och andra långfristiga värdepappersinnehav samt nedskrivning av lånefordran.

*– Finansnetto*

Finansnettot uppgick till -189 mkr (-257).

Under perioden erhöll M2 utdelningar om 471 mkr (84) och bestod framför allt av sakudelning från KMC av Logistea aktier samt utdelningar från Sagax och Swedbank samt övriga bankaktier.

Ränteintäkter uppgick till 64 mkr (120).

Realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper uppgick till 0 mkr (8).

Räntekostnader och övriga finansiella kostnader uppgick till -715 mkr (-518) och består huvudsakligen av ränta på obligationslån, fastighetslån och depåkrediter. Knappt 15 mkr av de finansiella kostnaderna utgörs av courtage och utdelningsersättning, samt drygt 375 mkr (81) består av nedskrivning av lånefordran. Värdering av lånefordran sker löpande baserat på underliggande säkerhet.

**Resultatandel intresseföretag**

Resultatandelar i intresseföretag uppgick till -620 mkr (-3 613).
I jämförelse med föregående år innebär det en generell resultatförbättring för våra intressebolag.

**Värdeförändringar**

*– Förvaltningsfastigheter*

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -138 mkr (-1 353).
Periodens värdeförändringar fördelas mellan 37 mkr realiserad värdeförändring samt -175 mkr orealiserad värdeförändring.

Värdeförändringarna är i huvudsak en effekt av ökade avkastningskrav.

*– Finansiella tillgångar*

Värdeförändringar på finansiella tillgångar uppgick till -165 mkr (-302).
Samtliga värdeförändringar är orealiserade.

### KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNING

**Förvaltningsfastigheter**

Fastighetsbeståndet uppgick per 31 december 2024 till 10 direkt och indirektägda fastigheter med ett marknadsvärde om 803 mkr. Investeringar i befintliga fastigheter under perioden uppgick till 31 mkr (52).

Året har varit transaktionsintensivt med avyttringar av hela fastighets-beståndet i Jönköping samt delar av beståndet i Växjö och Stockholm.

**Andelar i intresseföretag**

Andelar i intresseföretag uppgick till 8 291 mkr (6 915). Ökningen beror främst på att innehavet i Logistea från och med Q3 klassas som ett intressebolag.

VERKSAMHETSÖVERSIKT
DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT
ÅRET I KORTHET
VD HAR ORDET
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING
STRATEGISKA INVESTERINGAR
COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
WÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER
ÖVRIGA INVESTERINGAR
FASTIGHETER
HÄLSOVÅRD
KONSUMENTTJÄNSTER
TEKNOLOGI OCH UTVECKLING
BANK, INVESTMENT OCH FONDER
HÅLLBARHETSRAPPORT
FINANSIELLA RAPPORTER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
KONCERNEN:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS
MODERBOLAGET:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
UNDERSKRIFTER
REVISIONSBERÄTTELSE
DEFINITIONER NYCKELTAL
LEDNING OCH STYRELSE

| Intresseföretag | 2024-12-31 Andel av aktiekapital | 2024-12-31 Redovisat värde, mkr | 2023-12-31 Andel av aktiekapital | 2023-12-31 Redovisat värde, mkr |
|---|---|---|---|---|
| Corem | 43,8 | 5 712 | 44,8 | 5 833 |
| Logistea AB | 24,6 | 1 916 | - | - |
| Wästbygg | 52,5 | 442 | 52,5 | 553 |
| OOF Group | - | - | 34,8 | 184 |
| Devyser | 24,4 | 122 | 24,2 | 130 |
| Liljebo | - | - | 24,9 | 50 |
| Link Property | 23,2 | 55 | 23,2 | 46 |
| eCom Teams Sweden | 30,5 | 35 | 29,2 | 41 |
| Folkbo Sverige AB | 32,5 | 10 | - | - |
| Vernum Fastigheter | 35,0 | - | 35,0 | 40 |
| Servistore | - | - | 35,0 | 24 |
| INIVI AB | - | - | 22,7 | 14 |
| | | **8 291** | | **6 915** |

*– Corem*
M2s redovisade värde i Corem har förändrats med vår andel av Corems redovisade resultat. Vid periodens utgång var M2s ägarandel i Corem ca 44 procent av totalt kapital och 47 procent av totalt antal röster. Under året har M2 deltagit i en riktad emission till Corem om 250 mkr.

*– Nedskrivningsprövning intressebolag*
För det fjärde kvartalet har nyttjandevärden beräknats och inget nedskrivningsbehov bedömts föreligga.

**Andra långfristiga värdepappersinnehav**
Andra långfristiga värdepapper uppgick till 2 789 mkr (3 378).

**Räntebärande lång- och kortfristiga skulder**
Räntebärande skulder uppgick till 4 989 mkr (5 447).

| Räntebärande skulder | Långfristiga | Kortfristiga | Totalt |
|---|---|---|---|
| Fastighetslån | 93 | 269 | 362 |
| Obligationslån | 799 | 299 | 1 098 |
| Depåkrediter | | 3 529 | 3 529 |
| | **892** | **4 097** | **4 989** |

*- Fastighetslån*
Fastighetslån uppgår till 362 mkr, varav 269 mkr förfaller under de närmaste tolv månaderna. Fastighetslånens samtliga villkor är uppfyllda per 31 december 2024.

*- Obligationslån*
Per balansdagen uppgick icke-säkerställda obligationslån till netto 1 098 mkr (totalt utställt 2 825 mkr varav -1 727 mkr återköpta).

Det obligationslån som förföll under januari 2025 löstes i sin helhet, återstående belopp 299 mkr.

Obligationslånen är noterade på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista. Obligationslånets samtliga villkor är uppfyllda per 31 december 2024. För ytterligare information om obligationslånens villkor se: https://m2assetmanagement.se/prospekt/.

*-Depåkrediter*
Viss del av finansieringen består av depåkrediter hos en handfull större kreditinstitut. Skulden räknas som kortfristig. Depåkrediternas samtliga villkor är uppfyllda per 31 december 2024.

*– 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.

## KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING
Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till -785 mkr (1 811). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 877 mkr (3 652) under året och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -470 mkr (-5 294). Likvida medel vid årets utgång uppgick till 507 mkr (884). Under räkenskapsåret har M2 investerat 30 mkr (52) i förädling av befintliga fastigheter.

Förvaltningsfastigheter utgör säkerheter för en del av koncernens lån. Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde uppgår till 45,1 procent (42,7).

## 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.

Rådande marknadsförutsättningar innebär fortsatt en risk främst avseende refinansiering, ränterisk och likviditetsrisk samt marknadsrisk avseende värdeförändring på tillgångar.

Under 2024 har risken för ovan angivna faktorer minskat något men efter presidentvalet i USA har osäkerheten åter ökat kring allmänna marknadsförutsättningar.

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

**Översikt obligationslån**

| Obligation | Räntevillkor | Förfall | Per 2024-12-31 Utestående belopp | Per 2024-12-31 Varav återköpt | Per 2024-12-31 Total netto | Efter perioden Återköpt | Efter perioden Lösen | Efter perioden Total netto |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SE0016802854 | STIBOR3M + 3,90 | 2025-01-15 | 2000 | -1701 | 299 | | -299 | 0 |
| SE0017485204 | STIBOR3M + 4,15 | 2026-02-04 | 625 | -26 | 599 | | | 599 |
| SE0021627791 | Fast ränta 7,00 | 2029-03-08 | 200 | | 200 | | | 200 |
| | | | **2 825** | **-1 727** | **1 098** | | **-299** | **799** |


Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

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.

En närmare beskrivning av de olika riskerna redovisas i not 3.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

M2 Asset Management återbetalade utestående obligationslån med förfall 15 januari 2025 med ca 298,8 mkr. Innan förfallet fanns redan återköpta obligationer om ca 1 700 mkr i M2 Asset Managements ägo. Totalt uppgick det emitterade beloppet till 2 000 mkr.

M2 Asset Management AB har den 12 december 2024 emitterat ytterligare obligationer om 100 mkr under ramverket för M2s befintliga icke-säkerställda seniora obligationslån, februari 2022/februari 2026 (ISIN: SE0017485204) med ett totalt rambelopp om 2 000 mkr. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 415 räntepunkter och har slutligt förfall den 4 februari 2026. Totalt emitterat belopp inom ramen uppgår till 625 mkr. Den 20 januari upptogs dessa obligationer för handel på Nasdaq Stockholms Corporate Bond List.

## FRAMTIDA UTVECKLING

M2 kommer under 2025 fortsätta arbeta för långsiktigt värdeskapande genom aktivt arbete med koncernens värdepappersinnehav och förvaltningsfastigheter. M2 kommer även att fortsätta arbeta för att minska den räntebärande skulden.

| NYCKELTAL | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Koncernen** | | | | | |
| Hyresintäkter, mkr | 141 | 378 | 381 | 377 | 334 |
| Intäkter från entreprenad/tjänsteuppdrag, mkr | - | - | - | - | 3 582 |
| Rörelseresultat, mkr | 16 | 151 | 163 | 141 | 333 |
| Resultat efter finansiella poster, mkr | -173 | -105 | 642 | -542 | 154 |
| Resultat före skatt, mkr | -1 095 | -5 376 | -11 904 | 6 116 | 2 036 |
| Årets resultat från kvarvarande verksamhet, mkr | -1 076 | -4 755 | -11 293 | 5 650 | 1 764 |
| Eget kapital, mkr | 8 212 | 9 108 | 14 053 | 25 811 | 19 981 |
| Balansomslutning, mkr | 13 533 | 15 713 | 27 243 | 47 535 | 34 141 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 1,4 | 1,8 | 2,2 | 2,7 | 2,9 |
| Räntetäckningsgrad, lånegrupp, ggr | 1,9 | 2,0 | - | - | - |
| Belåningsgrad fastigheter, % | 45,1 | 42,7 | 36,5 | 35,1 | 31,7 |
| Belåningsgrad, lånegrupp, % | 54,9 | 46,6 | - | - | - |
| Soliditet, % | 60,7 | 58,0 | 51,6 | 54,3 | 58,5 |
| Soliditet, lånegrupp, % | 62,3 | 33,7 | - | - | - |
| Avkastning på eget kapital, % | -9,2 | -35,2 | -45,6 | 29,2 | 15,0 |
| Avkastning på totalt kapital, % | -2,6 | -22,6 | -30,2 | 16,1 | 7,4 |
| **Moderbolaget** | | | | | |
| Nettoomsättning, mkr | 6 | 8 | 2 | 2 | 0 |
| Rörelseresultat, mkr | -37 | -40 | -32 | -24 | -18 |
| Resultat efter finansiella poster, mkr | 2 632 | -216 | -732 | -63 | 121 |
| Eget kapital, mkr | 3 764 | 1 093 | 1 426 | 1 848 | 1 673 |
| Balansomslutning, mkr | 9 595 | 10 523 | 15 105 | 19 655 | 12 518 |
| Soliditet, % | 39,2 | 10,4 | 9,4 | 9,4 | 13,5 |

För definitioner av nyckeltal se sid 91.

## MODERBOLAGET

Moderbolaget tillhandahåller koncerngemensamma tjänster. Den huvudsakliga verksamheten är att förvalta aktier i dotterbolag och andra företag.

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

**Moderbolaget**

Styrelsen föreslår följande vinstdisposition till årsstämman:

| | |
|---|---|
| Balanserade vinstmedel från föregående år | 1 040 660 012 |
| Årets resultat | 2 670 366 188 |
| | **3 711 026 200** |
| Styrelsen föreslår att: | |
| - till aktieägaren utdelas, 0 SEK per aktie | |
| -redan genomförd efterutdelning | 25 000 000 |
| - i ny räkning balanseras | 3 686 026 200 |
| | **3 711 026 200** |

VERKSAMHETSÖVERSIKT
DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT
ÅRET I KORTHET
VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR
COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
WÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR
FASTIGHETER
HÄLSOVÅRD
KONSUMENTTJÄNSTER
TEKNOLOGI OCH UTVECKLING
BANK, INVESTMENT OCH FONDER

HÅLLBARHETSRAPPORT

FINANSIELLA RAPPORTER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

KONCERNEN:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

MODERBOLAGET:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
UNDERSKRIFTER
REVISIONSBERÄTTELSE
DEFINITIONER NYCKELTAL
LEDNING OCH STYRELSE

# BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

M2s bolagsstyrningsrapport beskriver på vilket sätt rättigheter och skyldigheter är fördelade mellan bolagets organ i enlighet med gällande lagar, regler och processer samt hur bolagets övergripande styrning och ledning fungerar.

M2 Asset Management AB (publ) ("M2" eller "bolaget") är ett svenskt publikt aktiebolag med två obligationer noterade på Nasdaq Stockholm. Genom bolagsstämman och styrelsen styr ägarna bolaget och säkerställer att VD och operativ ledning arbetar för att skapa värde och att risker i verksamheten hanteras. Bolagsstyrningsrapporten lämnas som en del av förvaltningsberättelsen och grundas på svenska regler och svensk lagstiftning, huvudsakligen aktiebolagslagen, Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter och Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Därtill kommer interna regelverk utfärdade av styrelsen där de viktigaste är styrelsens arbetsordning, instruktioner för VD samt policyer, som utgör ramverk för den dagliga operativa verksamheten.

Koden, som förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning, www.bolagsstyrning.se, bygger på självreglering och principen att följa eller förklara. Syftet är att skapa bra förutsättningar för ett aktivt och ansvarsfullt ägande. M2 har under 2024 följt, med undantag för valberedning och styrelse (se nedan), Koden.

## AKTIER OCH AKTIEÄGARE

M2 har två aktieslag, stamaktie av serie A och stamaktie av serie B. Stamaktie av serie A har en röst per aktie medan stamaktie av serie B har 10 röster per aktie.

Per den 31 december 2024 uppgick det totala antalet aktier till 100 000, varav 50 000 stamaktier av serie A och 50 000 stamaktier av serie B. Samtliga aktier ägs av Rutger Arnhult.

## BOLAGSORDNINGEN

Bolagets företagsnamn är M2 Asset Management AB och bolaget är ett svenskt publikt (publ) bolag med sitt registrerade säte i Stockholm. Huvudkontoret är beläget i Stockholm.

M2s verksamhet är att direkt eller indirekt genom dotterbolag förvärva, äga, förvalta och utveckla fastigheter, förvärva, äga och förvalta värdepapper samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Aktier kan utges i stamaktier serie A och stamaktier serie B. Räkenskapsåret omfattar kalenderår. Ändringar i M2s bolagsordning sker enligt föreskrifterna i aktiebolagslagen.

Bolagsordningen, som i övrigt innehåller uppgifter om bland annat aktiekapital, antal styrelseledamöter och revisorer, finns i sin helhet på bolagets webbplats www.m2assetmanagement.se.

## BOLAGSSTÄMMA

M2s ordinarie årsstämma avseende räkenskapsåret 2023 hölls i Stockholm den 17 maj 2024. Protokollet från årsstämman återfinns på M2s webbplats www.m2assetmanagement.se. Utöver de obligatoriska ärenden som anges i bolagsordningen beslutade stämman följande:

- Antalet styrelseledamöter uppgår fortsatt till fyra. Omval av ledamöter Rutger Arnhult, Mia Arnhult, Patrik Tillman och Johan Sjö. Vid en extrastämma den 5 juli 2024, valdes Patrik Essehorn till ny styrelseledamot och Patrik Tillman valde att lämna styrelsen.
- Rutger Arnhult valdes till styrelseordförande.
- Antalet revisorer ska fortsatt vara en. Omval av det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB med auktoriserade revisorn Gabriel Novella som huvudansvarig revisor.
- Utdelning av 0 kr per stamaktie av serie A och serie B.
- Fastställande av arvode till styrelse och revisor.
- Fastställande av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

## VALBEREDNING

M2 har vid gällande tid inga regler avseende tillsättande av valberedning då det vid tillfället endast finns en aktieägare i Bolaget. Detta är en avvikelse från Koden.

## REVISORER

I samband med årsstämman 2024 beslutades att antalet revisorer i bolaget fortsatt ska uppgå till en. Omval gjordes av det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB som bolagets revisor, med revisorn Gabriel Novella som huvudansvarig revisor. I uppdraget ingår granskning av bolagets bokföring och årsredovisning samt bolagsledningens och styrelsens förvaltning av bolaget. Revisorn ska även, om inte annat särskilt beslutas, granska bolagets bolagsstyrningsrapport, granska ersättningar till ledande befattningshavare samt översiktligt granska bolagets niomånadersrapport. Revisorer utses av årsstämman för en mandatperiod om normalt ett år.

Årsstämman 2024 beslöt att arvode till revisor ska utgå enligt godkänd räkning.

**ARVODEN KONCERNEN (tkr)**

| Ernst & Young AB | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Revisionsuppdrag | 3 241 | 4 136 |
| Andra uppdrag | 175 | 481 |
| **Summa** | **3 416** | **4 617** |

## STYRELSE

M2s styrelse består av fyra ledamöter som valdes vid årsstämman 2024 samt extrastämma 5 juli. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. Styrelsen består därmed av Rutger Arnhult (ordförande), Mia Arnhult, Patrik Essehorn och Johan Sjö. Styrelseledamoten Mia Arnhult är anställd av bolaget. M2s styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter utan suppleanter. En närmare presentation av M2s styrelse finns på sidan 93.

Styrelsen i M2 ska ha en ändamålsenlig samlad kompetens för den verksamhet som bedrivs samt kunna identifiera och förstå de risker som verksamheten medför. Målsättningen är att styrelsen ska bestå av ledamöter i varierande ålder, med varierande kön och geografiskt ursprung, samt med en varierande utbildnings- och yrkesbakgrund som sammantaget bidrar till ett oberoende och ifrågasättande i styrelsen. Denna policy verkar för mångfald och för att skapa ett bra och öppet arbetsklimat.

Enligt Nasdaq Stockholms regelverk och Koden ska majoriteten av de stämmovalda ledamöterna vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen samt minst två även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.



Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

Styrelsens bedömning rörande ledamöternas beroendeställning är att M2 inte uppfyller dessa krav. Respektive ledamots bedömda beroendeställning i förhållande till bolaget och aktieägaren framgår på sidan 93.

Styrelsen är bolagets högsta förvaltningsorgan under bolagsstämman och ska genom att fastställa mål och strategi, utvärdera den operativa ledningen samt säkerställa rutiner och system för uppföljning av de fastställda målen. Det innebär bland annat att styrelsen fortlöpande ska bedöma bolagets ekonomiska situation, se till att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen ska ägna sig åt övergripande och långsiktiga frågor samt frågor som är av osedvanlig beskaffenhet eller av stor betydelse för koncernen och bolaget.

Enligt aktiebolagslagen svarar styrelsen för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Styrelsen utser verkställande direktör, granskar att den verkställande direktören fullgör sina åtaganden, samt fastställa lön och annan ersättning till denne och övriga ledande befattningshavare.

Styrelsen har för sitt arbete fastställt en arbetsordning samt en instruktion avseende arbetsfördelning mellan styrelse och VD. Instruktionen för den verkställande direktören uppställer bland annat begränsningar avseende vilka avtal som den verkställande direktören kan ingå.

Styrelsens ordförande utses av årsstämman och har ett särskilt ansvar för att styrelsens arbete är väl organiserat och bedrivs effektivt.

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden varav 1 var konstituerande. Samtliga ledamöter närvarade vid samtliga styrelsemöten. Under en 12-månaders cykel behandlas bland annat följande för bolaget väsentliga områden: redovisnings- och revisionsfrågor, marknad och marknadsanalys, riskidentifiering, strategi, organisation, utvärdering av styrelse och verkställande direktör samt system för intern kontroll- och kapitalstruktur.

Styrelsen har delegerat till bolagsledningen att säkerställa kvaliteten i pressmeddelanden med finansiellt innehåll samt presentationsmaterial i samband med möte med media, ägare och finansiella institutioner.

## STYRELSENS UTSKOTT

Enligt beslut fattat av M2s styrelse utför styrelsen själv de uppgifter som i annat fall skulle ankomma på ett revisionsutskott respektive ersättningsutskott, då det ansågs vara den mest ändamålsenliga och ekonomiska lösningen för ett bolag av M2s storlek. Detta är ett avsteg från koden. En av följderna av detta beslut blir att styrelsen har till uppgift att övervaka bolagets finansiella rapportering och effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering samt, i förekommande fall, internrevision. Styrelsen ska vidare granska och övervaka revisorns självständighet och opartiskhet och särskilt följa upp om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster. Styrelsen biträder också med förslag till årsstämmans beslut om revisorsval samt arvodering av revisorsinsatsen.

Hela styrelsen har agerat direkt i frågor kring ersättningar till verkställande direktör och andra ledande befattningshavare, uppgifter som annars ligger på ett ersättningsutskott att förbereda.

## KONCERNLEDNING

VD, tillika koncernchef, leder verksamheten enligt den svenska aktiebolagslagen, andra lagar och förordningar inklusive Koden, bolagsordningen samt inom de ramar styrelsen lagt fast bland annat i instruktion för verkställande direktören. VD tar i samråd med styrelsens ordförande fram nödvändig information och dokumentation som underlag för styrelsens arbete och för att styrelsen ska kunna fatta väl underbyggda beslut, föredra ärenden och motivera förslag till beslut, samt rapportera till styrelsen om bolagets utveckling.

VD leder arbetet och fattar beslut i samråd med övriga i ledningen.

Per den 31 december 2024 bestod koncernledningen av:

- VD, Jakob Mörndal
- CFO. Andreas Lindenhierta

M2 håller regelbundet koncernledningsmöten. Mötet följer en förutbestämd agenda och berör frågor av både strategisk och operativ karaktär såsom transaktions-, uthyrning-, projekt-, organisations- och hållbarhetsfrågor samt uppföljning av finansiering och ekonomi.

Ytterligare information om koncernledningen finns på sidan 92.

## ERSÄTTNINGAR

### ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

M2s principer, som fastställdes vid årsstämman 2024, för ersättning till ledande befattningshavare är att bolaget ska erbjuda marknadsmässiga och konkurrenskraftiga villkor och beakta den enskildes ansvarsområden och erfarenhet. Grundlönen omprövas varje år. För ordinarie ledande befattningshavare kan rörlig ersättning utgå med maximalt fyra månatliga grundlöner per år och ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier, utformade med syfte att främja bolagets långsiktiga värdeskapande. Utfallande rörlig ersättning utbetalas i form av ej pensionsgrundande lön. Ledande befattningshavare ska även erbjudas att delta i långsiktiga incitamentsprogram om sådana är inrättade för bolaget. Styrelsen har, i enlighet med vad som följer av 8 kap. 53 § aktiebolagslagen, även rätt att frångå riktlinjerna om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

M2 har inga incitamentsprogram och under 2024 har ingen rörlig ersättning utgått till VD och övriga ledande befattningshavare. Mellan bolaget och VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader och för ledande befattningshavare gäller tre – sex månaders uppsägningstid. Avgångsvederlag utgår inte. Under anställningstiden hos bolaget får pensionspremien uppgå till högst 35 procent av grundlönen. Pensionsåldern är 65 år. För ytterligare information, se not 7.

### ERSÄTTNING TILL STYRELSE

Styrelsearvode ska utgå enligt beslut fattat på årsstämman. För 2024 beslutades att ett arvode om 75 000 kronor ska utgå till styrelsens ordförande samt beslutades att ett arvode om 60 000 kr för perioden fram till nästa årsstämma ska utgå till respektive ledamot som inte är anställd i M2 Asset Management AB (publ). Konsultarvode till styrelseledamöter har inte utgått.

## INTERN STYRNING OCH KONTROLL

Styrelsen ansvarar för arbete med bolagsstyrningen och den interna kontrollen. Det övergripande syftet är att skydda bolagets tillgångar och aktieägarnas investering. Styrelsen ansvarar också för att finansiell rapportering är upprättad i enlighet med gällande lag. Kvalitetssäkring av bolagets finansiella rapportering sker genom att styrelsen behandlar samtliga kritiska redovisningsfrågor och de finansiella rapporter som bolaget lämnar. Det förutsätter att styrelsen behandlar frågor om intern kontroll, regelefterlevnad, väsentliga osäkerheter i redovisade värden, eventuella ej korrigerade felaktigheter, händelser efter balansdagen, ändringar i uppskattningar och bedömningar, eventuella konstaterade oegentligheter och andra förhållanden som påverkar de finansiella rapporternas kvalitet. Då bolagets ekonomisystem är uppbyggt så att ingående av avtal och betalning av fakturor med mera måste följa de beslutsvägar, firmatecknings- och attesträtter som anges i de interna styrdokumenten finns det i grunden en kontrollstruktur för att motverka och förebygga de risker som bolaget identifierar. Utöver dessa kontrollstrukturer företas en rad kontrollaktiviteter för att ytterligare upptäcka samt korrigera fel och avvikelser. Sådana kontrollaktiviteter består av uppföljning på olika nivåer i organisationen, såsom uppföljning och avstämning i styrelsen av fattade styrelsebeslut, genomgång och jämförelse av resultatposter, kontoavstämningar samt godkännande och redovisning av affärstransaktioner hos ekonomiavdelningen. I enlighet med styrelsens arbetsordning gör styrelsen en gång om året en genomgång av intern kontroll. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera dessa risker. Revisorn bjuds in att på ett styrelsemöte redogöra för sina granskningsåtgärder avseende intern kontroll.

CH HÅLLBARHETS-
ISNING
4

RKSAMHETSÖVERSIKT
DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT
ÅRET I KORTHET
VD HAR ORDET

ÖRVALTNINGSFASTIGHETER
M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR
COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
WÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR
FASTIGHETER
HÄLSOVÅRD
KONSUMENTTJÄNSTER
TEKNOLOGI OCH UTVECKLING
BANK, INVESTMENT OCH FONDER

HÅLLBARHETSRAPPORT

FINANSIELLA RAPPORTER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

KONCERNEN:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

MODERBOLAGET:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
UNDERSKRIFTER
REVISIONSBERÄTTELSE
DEFINITIONER NYCKELTAL
LEDNING OCH STYRELSE

Fördelning och delegering av ansvar har dokumenterats och kommunicerats i för styrelsen och bolaget styrande interna dokument såsom styrelsens arbetsordning, attestordning samt övriga interna styrdokument. Samtliga interna styrdokument uppdateras regelbundet vid ändring av till exempel lagstiftning eller redovisningsstandarder. M2 har byggt upp en organisation som syftar till att säkerställa att den finansiella rapporteringen blir korrekt och effektiv.

En viktig del av den interna kontrollen är att utarbeta och fastställa ett antal grundläggande policyer, riktlinjer och ramverk för bolagets ekonomirutiner och för den finansiella rapporteringen. Ledningen erhåller månatligen viss finansiell information om bolaget avseende utvecklingen av kommande investeringar samt likviditetsplanering. Bolagets informationspolicy syftar till att säkerställa att all informationsgivning externt och internt blir korrekt och ges vid för varje tillfälle lämplig tidpunkt.

Uppföljningen sker löpande på samtliga nivåer i organisationen. Styrelsen utvärderar regelbundet den information som företagsledningen och revisorerna lämnar. Därutöver har styrelsen en planenlig uppföljning av genomförd riskbedömning och beslutade åtgärder. Av särskild betydelse är styrelsens övervakning för utveckling av den interna kontrollen och för att se till att åtgärder vidtas rörande eventuella brister och förslag som framkommer.

## INTERNREVISION

Beaktat verksamhetens omfattning och organisationens utformning i övrigt har styrelsen gjort bedömningen att ingen separat funktion för internrevision behöver inrättas.



Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

| Belopp i mkr | Not | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 4 | 141 | 378 |
| Övriga intäkter | 4 | 1 | 0 |
| **Intäkter** | | **143** | **379** |
| Fastighetskostnader | 6 | -57 | -149 |
| **Bruttoresultat** | | **86** | **230** |
| Central administration | 6, 7, 8 | -69 | -78 |
| **Rörelseresultat** | | **16** | **151** |
| Utdelningar | 10 | 471 | 84 |
| Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter | 10 | 64 | 120 |
| Realiserade värdeförändringar återköpta obligationer | 10, 12 | -6 | 58 |
| Realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper | 10 | 0 | 8 |
| Räntekostnader och övriga finansiella kostnader | 14 | -715 | -518 |
| Räntekostnader leasingskuld | 5, 14 | -3 | -8 |
| **Finansnetto** | | **-189** | **-257** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-173** | **-105** |
| Resultatandelar i intresseföretag | 11, 15 | -620 | -3 613 |
| Värdeförändring fastigheter | 16 | -138 | -1 353 |
| Värdeförändring derivat | 30 | 0 | -3 |
| Värdeförändring finansiella tillgångar | 13, 18 | -165 | -302 |
| **Resultat före skatt** | | **-1 095** | **-5 376** |
| Skatt | 20 | 20 | 621 |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **-1 076** | **-4 755** |
| *Resultat hänförligt till* | | | |
| Moderbolagets aktieägare | | -1 083 | -4 746 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 7 | -9 |
| | | **-1 076** | **-4 755** |
| **Övrigt totalresultat** | | | |
| *Poster som har eller kan omföras till resultaträkningen* | | | |
| Omräkning av utländska verksamheter | | 6 | -1 |
| Omräkningsdifferenser mm hänförliga till intressebolag | | 174 | -191 |
| | | **-896** | **-4 946** |
| *Totalresultat hänförligt till* | | | |
| Moderbolagets aktieägare | | -903 | -4 937 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 7 | -9 |
| **ÅRETS TOTALRESULTAT** | | **-896** | **-4 946** |

VERKSAMHETSÖVERSIKT
DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT
ÅRET I KORTHET
VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR
COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
WÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR
FASTIGHETER
HÄLSOVÅRD
KONSUMENTTJÄNSTER
TEKNOLOGI OCH UTVECKLING
BANK, INVESTMENT OCH FONDER

HÅLLBARHETSRAPPORT

FINANSIELLA RAPPORTER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

KONCERNEN:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
> BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

MODERBOLAGET:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
UNDERSKRIFTER
REVISIONSBERÄTTELSE
DEFINITIONER NYCKELTAL
LEDNING OCH STYRELSE

# KONCERNENS BALANSRÄKNING

| Belopp i mkr | Not | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| TILLGÅNGAR | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 16 | 803 | 2 922 |
| Nyttjanderättstillgångar, tomträtter och arrenden | 5 | 83 | 104 |
| Materiella anläggningstillgångar | 17 | 0 | 1 |
| Andelar i intresseföretag | 15 | 8 291 | 6 915 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 18 | 2 789 | 3 378 |
| Derivat | 30 | - | 1 |
| Andra långfristiga tillgångar | 21 | 415 | 701 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **12 381** | **14 023** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| Kundfordringar | 22 | 0 | 20 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 23 | 461 | 486 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 24 | 183 | 299 |
| Likvida medel | 26 | 507 | 884 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **1 151** | **1 690** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **13 533** | **15 713** |

Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

| Belopp i mkr | Not | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| **Eget kapital** | 27 | | |
| Aktiekapital | | 10 | 10 |
| Omräkningsreserv | | 340 | 160 |
| Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat | | 7 862 | 8 945 |
| **Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare** | | **8 211** | **9 114** |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 41 | 1 | -7 |
| **Summa eget kapital** | | **8 212** | **9 108** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 28 | 88 | 329 |
| Räntebärande långfristiga skulder | 29, 30, 41 | 892 | 2 279 |
| Leasingskuld | 5 | 83 | 104 |
| Övriga långfristiga skulder | | 2 | 9 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **1 064** | **2 721** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Räntebärande kortfristiga skulder | 29, 30, 41 | 4 097 | 3 168 |
| Finansiella skulder som innehas för handel | 31 | 16 | 186 |
| Leverantörsskulder | | 6 | 30 |
| Skatteskulder | | 45 | 114 |
| Övriga kortfristiga skulder | 32 | 66 | 309 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 33 | 26 | 77 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **4 256** | **3 884** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **13 533** | **15 713** |

VERKSAMHETSÖVERSIKT
DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT
ÅRET I KORTHET
VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR
COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
WÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR
FASTIGHETER
HÄLSOVÅRD
KONSUMENTTJÄNSTER
TEKNOLOGI OCH UTVECKLING
BANK, INVESTMENT OCH FONDER

HÅLLBARHETSRAPPORT

FINANSIELLA RAPPORTER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

KONCERNEN:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

MODERBOLAGET:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
UNDERSKRIFTER
REVISIONSBERÄTTELSE
DEFINITIONER NYCKELTAL
LEDNING OCH STYRELSE

# FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

| Belopp i mkr | Aktie-kapital | Omräk-nings-reserv | Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat | Eget kapital hänförligt till moder-företagets aktieägare | Innehav utan be-stämmande inflytande | Totalt eget kapital |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ingående eget kapital 1 januari 2023** | **10** | **351** | **13 690** | **14 051** | **2** | **14 053** |
| Årets resultat | | | - 4 813 | -4 813 | -9 | -4 821 |
| Övrigt totalresultat | | -192 | | -192 | | -192 |
| **Summa totalresultat** | | **-192** | **-4 813** | **-5 004** | **-9** | **-5 013** |
| *Transaktioner med ägare* | | | | | | |
| Utdelning | | | | | 1 | 1 |
| **Utgående eget kapital 31 december 2023** | **10** | **160** | **8 878** | **9 048** | **-7** | **9 041** |
| | | | | | | |
| **Ingående eget kapital 1 januari 2024** | **10** | **160** | **8 878** | **9 048** | **-7** | **9041** |
| Effekt av omarbetat finansiell rapport | | | 67 | 67 | | 67 |
| **Ingående eget kapital 1 januari 2024 (omarbetat)** | | | **8 945** | **9 114** | **-7** | **9 108** |
| Årets resultat | | | -1 083 | -1 083 | 7 | -1 076 |
| Övrigt totalresultat | | 180 | | 180 | | 180 |
| **Summa totalresultat** | **10** | **180** | **-1 083** | **-903** | **7** | **-896** |
| *Transaktioner med ägare* | | | | | | |
| Utdelning | | | | | | |
| **Utgående eget kapital 31 december 2024** | **10** | **340** | **7 862** | **8 211** | **1** | **8 212** |


Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

# KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

| Belopp i mkr | Not | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Löpande verksamheten** | | | |
| Resultat före skatt | | -1 095 | -5 376 |
| **Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet** | 36 | 458 | 5 121 |
| Skillnad erhållen och redovisad ränta | | -12 | 77 |
| Skillnad erlagd och redovisad ränta | | 358 | 53 |
| Betald inkomstskatt | | -68 | -30 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | | **-359** | **-155** |
| **Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital** | | | |
| Förändring av rörelsefordringar | | 54 | -34 |
| Förändring av rörelseskulder | | -480 | -131 |
| Förändring av kortfristiga placeringar | | - | 2 131 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **-785** | **1 811** |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Förvärv av fastigheter | | -24 | -30 |
| Investeringar i fastigheter | | -30 | -52 |
| Försäljning av fastigheter | | 1 828 | 2 313 |
| Erhållen utdelning | | 369 | 360 |
| Förvärv av intresseföretag | | -516 | - 1 009 |
| Försäljning av intresseföretag | | 240 | - |
| Förvärv av finansiella tillgångar | | -4 542 | -1 838 |
| Försäljning av finansiella tillgångar | | 3 523 | 3 058 |
| Förändring av långfristiga fordringar | | 29 | 850 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **877** | **3 652** |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Utbetald utdelning | | - | -5 |
| Lösen räntederivat | | 1 | - |
| Upptagna räntebärande skulder | 29, 36 | 3 728 | 1 739 |
| Amortering av räntebärande skulder | 29, 36 | -4 199 | -7 028 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **-470** | **-5 294** |
| **Årets kassaflöde** | | **-378** | **169** |
| **Likvida medel vid årets början** | | **884** | **714** |
| **Kursdifferens i likvida medel** | | **1** | **1** |
| **Likvida medel vid årets slut** | 26 | **507** | **884** |

VERKSAMHETSÖVERSIKT
DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT
ÅRET I KORTHET
VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR
COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
WÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR
FASTIGHETER
HÄLSOVÅRD
KONSUMENTTJÄNSTER
TEKNOLOGI OCH UTVECKLING
BANK, INVESTMENT OCH FONDER

HÅLLBARHETSRAPPORT

FINANSIELLA RAPPORTER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

KONCERNEN:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

MODERBOLAGET:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
UNDERSKRIFTER
REVISIONSBERÄTTELSE
DEFINITIONER NYCKELTAL
LEDNING OCH STYRELSE

# MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

| Belopp i mkr | Not | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| Intäkter | 4 | 6 | 8 |
| Fastighetskostnader | 6 | -1 | -6 |
| **Bruttoresultat** | | **4** | **3** |
| | | | |
| Central administration | 6, 7, 8 | -42 | -43 |
| **Rörelseresultat** | | **-37** | **-40** |
| | | | |
| Resultat vid försäljning av fastigheter | | -1 | - |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 9 | 3 380 | 283 |
| Resultat från andelar i intresseföretag | 11, 15 | -43 | 35 |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | 13 | -81 | -159 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 10 | 61 | 144 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 14 | -647 | -479 |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **2 632** | **-216** |
| | | | |
| Bokslutsdispositioner | 19 | 27 | -102 |
| **Resultat före skatt** | | **2 658** | **-318** |
| | | | |
| Skatt på årets resultat | 20 | 12 | -14 |
| **PERIODENS RESULTAT** | | **2 670** | **-332** |

| RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT | | |
|---|---|---|
| Årets resultat | 2 670 | -332 |
| Övrigt totalresultat | - | - |
| **ÅRETS TOTALRESULTAT** | **2 670** | **-332** |



Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

# MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

| Belopp i mkr | Not | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| TILLGÅNGAR | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Materiella anläggningstillgångar* | | | |
| Byggnader och mark | 37 | - | 4 |
| Pågående fastighetsarbeten | | - | 0 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **-** | **4** |
| *Finansiella anläggningstillgångar* | | | |
| Andelar i koncernföretag | 38 | 232 | 352 |
| Fordringar hos koncernföretag | 41 | 2 | 733 |
| Andelar i intresseföretag | 15 | 5 582 | 3 971 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 18 | 2 873 | 3 406 |
| Andra långfristiga tillgångar | 21, 39 | 273 | 559 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **8 962** | **9 020** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **8 962** | **9 024** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| Kundfordringar | 22 | 0 | 7 |
| Fordringar hos koncernföretag | 41 | 93 | 1 018 |
| Övriga fordringar | 23 | 4 | 32 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 24 | 143 | 228 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **240** | **1 286** |
| Kassa och bank | 26 | 393 | 213 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **633** | **1 499** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **9 595** | **10 523** |

**VERKSAMHETSÖVERSIKT**
DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT
ÅRET I KORTHET
VD HAR ORDET

**FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**
M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

**STRATEGISKA INVESTERINGAR**
COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
WÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

**ÖVRIGA INVESTERINGAR**
FASTIGHETER
HÄLSOVÅRD
KONSUMENTTJÄNSTER
TEKNOLOGI OCH UTVECKLING
BANK, INVESTMENT OCH FONDER

**HÅLLBARHETSRAPPORT**

**FINANSIELLA RAPPORTER**
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

**KONCERNEN:**
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

**MODERBOLAGET:**
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**
KASSAFLÖDESANALYS

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
UNDERSKRIFTER
REVISIONSBERÄTTELSE
DEFINITIONER NYCKELTAL
LEDNING OCH STYRELSE

| Belopp i mkr | Not | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| **Eget kapital** | 27 | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Aktiekapital | | 10 | 10 |
| Uppskrivningsfond | | 41 | 41 |
| Reservfond | | 2 | 2 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **53** | **53** |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Balanserat resultat | | 1 041 | 1 373 |
| Periodens resultat | | 2 670 | -332 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **3 711** | **1 041** |
| **Summa eget kapital** | | **3 764** | **1 093** |
| **Obeskattade reserver** | 40 | **248** | **267** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 28 | 0 | 0 |
| Räntebärande långfristiga skulder | 29 | 799 | 1 593 |
| Skulder till koncernföretag | 41 | - | 1 398 |
| Skulder till intresseföretag | | 2 | 2 |
| Övriga långfristiga skulder | | - | 11 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **801** | **3 003** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Räntebärande kortfristiga skulder | 29 | 3 827 | 2 574 |
| Finansiella skulder som innehas för handel | 31 | 16 | 186 |
| Leverantörsskulder | | 1 | 3 |
| Skulder till koncernföretag | 41 | 799 | 3 013 |
| Aktuella skatteskulder | | 61 | 100 |
| Övriga kortfristiga skulder | 32 | 65 | 253 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 33 | 13 | 30 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **4 783** | **6 159** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **9 595** | **10 523** |

Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

# RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

| Belopp i mkr | Aktie-kapital | Uppskriv-ningsfond | Reserv-fond | Balanserat resultat inkl årets resultat | Totalt eget kapital |
|---|---|---|---|---|---|
| ***Ingående eget kapital 1 januari 2023*** | **10** | **41** | **2** | **1 373** | **1 426** |
| Årets resultat | | | | -332 | -332 |
| Övrigt totalresultat | | | | - | - |
| Årets totalresultat | | | | -332 | -332 |
| *Transaktioner med ägare* | | | | | |
| Utdelning | | | | - | - |
| **Utgående eget kapital 31 december 2023** | **10** | **41** | **2** | **1 041** | **1 093** |
| | | | | | |
| **Ingående eget kapital 1 januari 2024** | **10** | **41** | **2** | **1 041** | **1 093** |
| Årets resultat | | | | 2 670 | 2 670 |
| Övrigt totalresultat | | | | - | - |
| Årets totalresultat | | | | 2 670 | 2 670 |
| *Transaktioner med ägare* | | | | | |
| Utdelning | | | | - | - |
| **Utgående eget kapital 31 december 2024** | **10** | **41** | **2** | **3 711** | **3 764** |

Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

VERKSAMHETSÖVERSIKT
DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT
ÅRET I KORTHET
VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR
COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
WÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR
FASTIGHETER
HÄLSOVÅRD
KONSUMENTTJÄNSTER
TEKNOLOGI OCH UTVECKLING
BANK, INVESTMENT OCH FONDER

HÅLLBARHETSRAPPORT

FINANSIELLA RAPPORTER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

KONCERNEN:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

MODERBOLAGET:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
UNDERSKRIFTER
REVISIONSBERÄTTELSE
DEFINITIONER NYCKELTAL
LEDNING OCH STYRELSE

# MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

| Belopp i mkr | Not | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Löpande verksamheten** | | | |
| Resultat före skatt | | 2 658 | -318 |
| **Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet** | 36 | -2 949 | 28 |
| Skillnad erhållen och redovisad ränta | | 15 | 45 |
| Skillnad erlagd och redovisad ränta | | -59 | 31 |
| Betald inkomstskatt | | -27 | -17 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | | **-362** | **-231** |
| **Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital** | | | |
| Förändring av rörelsefordringar | | 923 | 203 |
| Förändring av rörelseskulder | | - 2 531 | -434 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **-1 970** | **-462** |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Försäljning av fastigheter | | 5 | 10 |
| Investering i pågående fastighetsarbeten | | - | -1 |
| Lämnade aktieägartillskott till dotterföretag | | -107 | -11 |
| Återbetalda aktieägartillskott | | 30 | - |
| Försäljning av dotterföretag | 36, 38 | 6 | 364 |
| Erhållen utdelning från dotterföretag | | 3 570 | 202 |
| Uttag från HB/KB | | - | 159 |
| Erhållen utdelning | | 179 | 198 |
| Förvärv av intresseföretag | | -394 | -903 |
| Försäljning av intresseföretag | | 181 | 0 |
| Förvärv av långfristiga värdepappersinnehav | | - 4 528 | -1 814 |
| Försäljning av långfristiga värdepappersinnehav | | 3 366 | 2 913 |
| Investeringar i kortfristiga placeringar | | - | -373 |
| Förändring av kortfristiga placeringar | | - | 2 490 |
| Förändring av långfristiga fordringar | | 67 | 557 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **2 375** | **3 791** |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Utbetald utdelning | | | - |
| Upptagna räntebärande skulder | 29 | 3 571 | 717 |
| Amortering av räntebärande skulder | 29 | -3 118 | -5 026 |
| Förändring av långfristiga fordringar/skulder hos koncernföretag | 29 | -667 | 837 |
| Förändring av övriga långfristiga skulder | | -11 | - |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **-225** | **-3 472** |
| **Årets kassaflöde** | | **180** | **-143** |
| **Likvida medel vid årets början** | | **213** | **356** |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **393** | **213** |

Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

# TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

## **Not 1:** VÄSENTLIGA REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

### ALLMÄNT OM BOLAGET

Koncernen bedriver förvaltning av värdepapper inklusive andelar i intresseföretag.

Koncernen erbjuder även kunder lokaler i olika typer av fastigheter, med huvudfokus på kontor och bostäder. Av lokalarean utgör ca en tredjedel bostäder.

M2 Asset Management AB (publ), org nr 556559-3349, med säte i Stockholm utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 38.

Moderbolagets aktier ägs till 100 procent av Rutger Arnhult.

M2 Asset Management AB (publ):s kontor är beläget på Birger Jarlsgatan 37, Stockholm.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 11 april 2025 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 16 maj 2025.

### ÖVERENSSTÄMMELSE MED NORMGIVNING OCH LAG

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS ® redovisningsstandarder utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper" pga de tvingande regler som framgår i Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

### ÖVERGRIPANDE KLASSIFICERING OCH VÄRDERING VID UPPRÄTTANDE AV KONCERNENS OCH MODERBOLAGETS FINANSIELLA RAPPORTER

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen.

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar, skulder och förvaltningsfastigheter som i koncernbalansräkningen värderas till verkligt värde och andelar i intresseföretag som redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde via resultatet består av andra långfristiga värdepappersinnehav, kortfristiga placeringar, derivatinstrument samt finansiella skulder som innehas för handel. Upplysningar lämnas i not om finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori och, verkligt värdehierarki där tillämpligt, se nedan. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40.

Verkligt värde definieras som det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. Indata till verkligt värde kategoriseras i en värderingshierarki i tre nivåer där nivå 1 per värderingstidpunkten utgörs av noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder, nivå 2 av andra, direkt eller indirekt observerbara indata för tillgångar och skulder än de noterade priser som ingår i nivå 1 och nivå 3 utgörs av icke observerbara indata för tillgångar och skulder. Med icke observerbara data förstås data som inte inhämtas från offentlig information av faktiska händelser eller transaktioner.

Transaktioner i utländsk valuta omräknas, när de tas in i redovisningen, till svenska kronor enligt transaktionsdagens valutakurs. Tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas på varje balansdag enligt balansdagskursen.

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder, i moderbolaget och i koncernen, består endast av belopp som förväntas återvinnas eller betalas mer än 1 år från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom 1 år från balansdagen.

De finansiella rapporterna har upprättats under förutsättning att koncernen bedriver sin verksamhet enligt fortlevnadsprincipen. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag.

Samtliga belopp anges i miljontals kronor om inget annat anges. På grund av avrundningar summerar tabeller och beräkningar inte alltid exakt.

### RESULTATRÄKNINGENS KLASSIFICERING/UPPSTÄLLNINGSFORM

Koncernen tillämpar en i huvudsak funktionsindelad uppställningsform vilket är praxis för ett större antal företag inom fastighetsbranschen. Rörelseresultatet innefattar intäkter och kostnader från fastighetsförvaltning samt centrala kostnader. Finansiella intäkter och kostnader redovisas som separata rader inom finansiella poster. Där ingår i huvudsak utdelningar, ränteintäkter och räntekostnader, realiserade värden av återköpta obligationer samt realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper.

Under resultat efter finansiella poster redovisas resultatandelar i intressebolag, realiserade och orealiserade värdeförändringar av fastigheter, finansiella tillgångar samt derivat.

### KRITISKA BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS ® redovisningsstandarder kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Se vidare under not 2.

### ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER

**Nya och uppdaterade standarder som är tillämpliga för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2024 och senare**

Nya och förändrade IFRS ® redovisningsstandarder utöver nedan nämnda som tillämpas från 2024 har ingen eller liten påverkan på M2s finansiella rapportering.

Ändring i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter med krav på upplysningar om väsentlig information om tillämpade redovisningsprinciper har för M2 inneburit att redovisningsprinciperna aggregerats och förtydligats, vilket är mer i linje med tidigare rapportering under rubriken Uppskattning och bedömningar.

Ändringar avseende IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, punkt 72B har inte medfört att bolaget klassificerat om några skulder mellan lång och kortfristigt då samtliga kovenanter är uppfyllda per 2024-12-31.

Ändringar i IAS 12 gällande redovisning av uppskjuten skatt relaterade till nyttjanderättstillgångar respektive dito skulder har ingen påverkan på koncernens räkningar då de nettoredovisas i balansräkningen. Bruttoredovisning sker däremot i not till uppskjutna skatter.

CH HÅLLBARHETS-
ISNING
4

KSAMHETSÖVERSIKT
JETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT
ÅRET I KORTHET
VD HAR ORDET

ÖRVALTNINGSFASTIGHETER
M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR
COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
WÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR
FASTIGHETER
HÄLSOVÅRD
KONSUMENTTJÄNSTER
TEKNOLOGI OCH UTVECKLING
BANK, INVESTMENT OCH FONDER

HÅLLBARHETSRAPPORT

FINANSIELLA RAPPORTER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

KONCERNEN:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

MODERBOLAGET:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
UNDERSKRIFTER
REVISIONSBERÄTTELSE
DEFINITIONER NYCKELTAL
LEDNING OCH STYRELSE

**Förtida tillämpning av nya eller ändrade standarder som ännu inte trätt i kraft**

I april publicerades IFRS 18 – en ny standard för finansiell rapportering som ersätter IAS 1, Utformning av finansiella rapporter. IFRS 18 träder i kraft för redovisningsperioder som börjar 1 januari 2027 eller senare.

Då även jämförelsetal för 2026 behöver räknas om, kommer bolaget under 2025 analysera hur den nya standarden kan komma att påverka bolagets rapportering.

## KONSOLIDERINGSPRINCIPER

**Dotterföretag**

Koncernbokslutet omfattar moderbolaget M2 Asset Management AB och samtliga bolag över vilka moderbolaget, via direkt eller indirekt ägande, har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande över investeringsobjektet föreligger om M2 har inflytande, exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan använda sitt inflytande till att påverka avkastningen. Vanligtvis uppnås det när ägarrösträttsandel överstiger 50 procent. Finns potentiella röstberättigade andelar ska dessa tas under beaktande vid bedömningen.

Dotterbolag medtas i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då bestämmande inflytande uppnås, och avyttrade bolag ingår i koncernens redovisning till och med tidpunkten för avyttringen, det vill säga fram till tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. Transaktion som innebär förändring av, men inte förlust av, bestämmande inflytande, redovisas som en egetkapitaltransaktion, mellan eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare och innehav utan bestämmande inflytande.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagets egna kapital vid förvärvstidpunkten, motsvarande skillnaden mellan det verkliga värdet på övertagna tillgångar, skulder, eventualförpliktelser, eget kapitalinstrument samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande, elimineras i sin helhet. Därmed kommer endast eget kapital som genererats i dotterbolaget efter förvärvet att ingå i koncernens egna kapital.

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv, då även goodwill kan redovisas. Då förvärv av koncernbolag inte avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de identifierbara nettotillgångarna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet av fastigheten. Eventuell rabatt minskar fastighetens anskaffningsvärde.

Utländska dotterföretag tas in till funktionell valuta och räknas om till rapporteringsvaluta. Med funktionell valuta avses, för M2s del, den lokala valutan för den rapporterande enhetens redovisning. Vid konsolidering till rapporteringsvalutan omräknas dotterbolagens balansräkning med de valutakurser som gäller vid rapportperiodens slut och resultaträkningen omräknas till rapportperiodens genomsnittskurser. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i en separat komponent i eget kapital, omräkningsreserven. Vid avyttring av utlandsverksamhet med annan funktionell valuta än rapporteringsvalutan för koncernen realiseras de till verksamheten hänförliga ackumulerade omräkningsdifferenserna i koncernens resultaträkning.

Samtliga interna transaktioner mellan koncernbolagen inklusive orealiserade vinster och förluster liksom koncernmellanhavanden elimineras i koncernredovisningen.

Förvärvsrelaterade kostnader redovisas huvudsakligen i årets resultat.

**Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden**

**Intresseföretag**

Intresseföretag är företag över vilka M2 har ett betydande, men inte ett bestämmande, inflytande över den driftmässiga och finansiella styrningen, vanligtvis genom andelsinnehav mellan 20 och 50 procent av röstetalet. Andelar i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

**Samarbetsarrangemang/joint venture**

Med samarbetsarrangemang avses företag där koncernen tillsammans med andra parter genom avtal har ett gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten. Ett innehav i ett samarbetsarrangemang klassificeras antingen som en gemensam verksamhet eller som ett joint venture beroende på de rättigheter och skyldigheter respektive investerare har enligt kontraktet. M2 klassificerar de huvudsakliga innehaven i vilka M2 genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande som joint ventures, då koncernen har rätt till nettotillgångarna istället för direkt rätt till tillgångar och åtagande i skulder. Dessa innehav redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

**Kapitalandelsmetoden**

Från och med den tidpunkt då det betydande, respektive gemensamt bestämmande, inflytandet uppnås och fram till tidpunkt då det upphör, redovisas andelar i intresseföretag och joint ventures enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen.

Under kapitalandelsmetoden redovisas aktieinnehavet initialt till anskaffningsvärde. Värdet justeras därefter i koncernen för att motsvara koncernens andel av intresseföretagets vinster och förluster efter förvärvstidpunkten, liksom koncernens andel av intresseföretagets förändringar i övrigt totalresultat. Den senare redovisas på separat rad i koncernens övriga totalresultat. Utdelningar mottagna från intresseföretaget redovisas som en reduktion av det redovisade värdet på intresseföretaget. Eventuell skillnad vid förvärvet mellan anskaffningsvärdet för innehavet och ägarföretagets andel av det verkliga värdet netto av intresseföretagets identifierbara tillgångar och skulder redovisas enligt samma principer som vid förvärv av dotterföretag.

## TRANSAKTIONER SOM SKA ELIMINERAS VID KONSOLIDERING

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan Koncernen och dess intresseföretag och joint ventures elimineras motsvarande Koncernens andel i dessa företag. I de fall orealiserade förluster elimineras görs även en nedskrivningsprövning av den underliggande tillgången.

Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

## INTÄKTER

M2s intäkter utgörs i allt väsentligt av intäkter från kontrakt med kunder i form av hyresintäkter samt finansiella intäkter i form av utdelningar och räntor.

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott. Hyresintäkter periodiseras linjärt över hyresperioden. Koncernen har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av *lämnade hyresrabatter.*

Övriga intäkter, vilka inte kommer från företagets huvudsakliga affärsverksamhet, omfattar främst resultat som uppkommit vid avyttring av materiella anläggningstillgångar. Utdelningar och ränteintäkter resultatförs i den period de avser.

**Redovisning av elstöd**

M2 redovisar erhållet elstöd som en övrig intäkt och den del som skickas vidare till berörda hyresgäster som en övrig kostnad.

**Resultat från fastighetsförsäljning**

Resultat från avyttring av förvaltningsfastigheter redovisas i koncernen på raden värdeförändring fastigheter, med skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningskostnader och redovisat värde i senaste finansiella rapport, justerat för eventuella nedlagda investeringar därefter fram till avyttringsdagen. I moderbolaget redovisas motsvarande inom rörelseresultat.

Resultat från avyttring av förvaltningsfastigheter redovisas normalt på frånträdesdagen.

## ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda utgörs av löner, pensioner och andra ersättningar.

Ersättningar till anställda ingår i resultaträkningen under rubriken central administration. De anställdas ersättningar redovisas med intjänade och utbetalda löner samt eventuell intjänad bonus. Alla pensionsutfästelser har tagits över av försäkringsbolag.

Ersättningar vid uppsägning: En skuld redovisas i samband med uppsägningar av personal endast om företaget är bevisligen förpliktigat att avsluta en anställning före den normala tidpunkten eller när ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

**Avgiftsbestämda pensionsplaner**

Samtliga förpliktelser avseende pensioner har klassificerats som avgiftsbestämda pensionsplaner och redovisas som en kostnad i resultatet när de uppstår, se vidare not 7. Pensionsplan i enlighet med ITP tillämpas. M2 har även anställda som har sin tjänstepension via kollektivavtalade försäkringar.

## FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter består huvudsakligen av utdelningar och ränteintäkter. Ränteintäkter och räntekostnader beräknas enligt effektivräntemetoden.

## SKATTER

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen. M2 redovisar inga transaktioner direkt mot eget kapital och får därmed inga tillhörande skatteeffekter redovisade på motsvarande sätt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hänförs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder enligt balansräkningsmetoden. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas inte uppskjuten skatt. Temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag, som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid, beaktas inte. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Uppskjuten skatt hänförlig till redovisad nyttjanderättstillgång respektive leasingskuld nettoredovisas i balansräkningen och bruttoredovisas i not till uppskjuten skatt.

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde, se vidare beskrivning under övergripande klassificering.

Den värderingsmodell M2 utgår från, används av såväl externa värderare som av M2. Modellen utgörs av en avkastningsbaserad kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Värderingarna görs kvartalsvis. Värderingen har skett enligt nivå 3 enligt IFRS ® redovisningsstandarders värderingshierarki och baseras på bedömda marknadsvärden.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen, under rubriken Värdeförändring fastigheter. Hyresintäkter och resultat från avyttring av förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med de *principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning.*

## FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett egetkapitalinstrument i ett annat företag.

Finansiella instrument som redovisas i M2s balansräkning innefattar på tillgångssidan andra långfristiga värdepappersinnehav, derivat, andra långfristiga tillgångar, hyres- och kundfordringar, övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, kortfristiga placeringar och likvida medel. På skuldsidan återfinns räntebärande lång- och kortfristiga skulder, leasingskuld, övriga långfristiga skulder, finansiella skulder som innehas för handel, leverantörsskulder, övriga kortfristiga skulder samt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.

**Klassificering och värdering av finansiella tillgångar vid första redovisningstillfället**

Förutom kund- respektive hyresfordringar som inte innehåller en betydande finansieringskomponent och, som värderas till transaktionspriset dvs faktura respektive hyresavisering, värderas samtliga finansiella tillgångar initialt till verkligt värde justerat för transaktionskostnader (i förekommande fall).

Finansiella tillgångar klassificeras i följande kategorier:

- Verkligt värde via resultatet (FVTPL)
- Upplupet anskaffningsvärde
- Verkligt värde via övrigt totalresultat (FVOCI)

Klassificeringen bestäms både av:

- Företagets affärsmodell för förvaltningen av den finansiella tillgången
- och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena från den finansiella tillgången

M2 tillämpar inte säkringsredovisning. Under de perioder som ingår i den finansiella rapporten har M2 inga finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat (FVOCI).

Intäkter och kostnader avseende finansiella tillgångar redovisade i resultatet klassificeras som finansiella intäkter respektive finansiella kostnader inom

VERKSAMHETSÖVERSIKT
DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT
ÅRET I KORTHET
VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR
COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
WÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR
FASTIGHETER
HÄLSOVÅRD
KONSUMENTTJÄNSTER
TEKNOLOGI OCH UTVECKLING
BANK, INVESTMENT OCH FONDER

HÅLLBARHETSRAPPORT

FINANSIELLA RAPPORTER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

KONCERNEN:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

MODERBOLAGET:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
UNDERSKRIFTER
REVISIONSBERÄTTELSE
DEFINITIONER NYCKELTAL
LEDNING OCH STYRELSE

finansnettot. Nedskrivning av kundfordringar redovisas under rubriken Central administration. Finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde redovisas, om innehavet är av kortfristig karaktär under rubriken Realiserade och orealiserade värdeförändringar på värdepapper inom finansnettot och under rubriken Värdeförändring finansiella tillgångar om innehavet klassificerats som långfristigt.

**Klassificering och värdering av finansiella tillgångar vid första redovisningstillfället**

*Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet (FVTPL)*
Tillgångar i denna kategori värderas till verkligt värde med vinster eller förluster redovisade i resultatet. Dessa utgörs av noterade värdepapper som hålls som lång-eller kortfristiga samt onoterade värdepapper. Verkligt värde för börsnoterade aktier utgörs av noterade kurser i enlighet med nivå 1 i värderingshierarkin. Verkligt värde för derivatinstrument anses ingå i nivå 2, dvs annan indata än noterade priser. Onoterade innehav värderas enligt nivå 2 eller nivå 3 med utgångspunkt från "International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidlines".

Verkliga värden på finansiella tillgångar i denna kategori bestäms med hänvisning till aktiva marknadstransaktioner enligt nivå 1 eller i de fall där ingen aktiv marknad existerar, med hjälp av etablerade värderingstekniker eller transaktioner.

*Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde*
Finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde om tillgångarna uppfyller följande villkor och inte redovisas till verkligt värde via resultatet (FVTPL):

- De innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inneha de finansiella tillgångarna och inkassera avtalsenliga kassaflöden, och
- avtalsvillkoren för de finansiella tillgångarna ger upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

Efter första redovisningstillfället värderas dessa till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden. Diskontering utelämnas om effekten av diskontering är oväsentlig.

Koncernens likvida medel, kundfordringar och hyresfordringar och de flesta övriga fordringar hör till denna kategori av finansiella instrument.

**Nedskrivning av finansiella tillgångar**
M2 redovisar som princip förväntade kreditförluster för samtliga finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Generellt ska förväntade kreditförluster på en fordran återspegla ett objektivt och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall. Rimliga och verifierbara uppgifter som är tillgängliga avseende tidigare händelser, nuvarande förhållanden samt prognoser för framtida ekonomiska händelser ska beaktas.

Eventuell nedskrivning av kundfordringar i koncernen sker utifrån individuell bedömning och en modell som bygger på förväntade kreditförluster för hela den återstående löptiden, vilket motsvarar den förenklade metoden. Kund- och hyresfordringar värderas till det kassaflöde som förväntas inflyta till företaget genom en genomgång av alla utestående belopp på balansdagen, grupperade utifrån antal förfallna dagar då de bedöms ha gemensamma kreditriskegenskaper. M2 värderar förlustreserven för kund- och hyresfordringar till ett belopp som motsvarar de förväntade kreditförlusterna för hela återstående löptiden, vilket motsvarar den förenklade metoden.

För övriga fordringar redovisas förlustreserv baserat på förväntade kreditförluster, ett teoretiskt scenario om fallissemang inom 12 månader, med utgångspunkt i risken att ett fallissemang sker under fordrans hela livstid, att kreditrisken ökat eller att en händelse inträffat som får en negativ inverkan på de framtida kassaflödena. Finns indikation görs en individuell bedömning av varje instrument.

**Klassificering och värdering av finansiella skulder**
Koncernens finansiella skulder beskrivs i ingressen till finansiella instrument.

Koncernens finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivatinstrument och finansiella skulder som innehas för handel.

Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde justerat för transaktionskostnader, dvs mottagna belopp. Efter första redovisningstillfället redovisas dessa till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden som, för de fall mottagna belopp avviker från återbetalningsbeloppet, innebär att skillnaden periodiseras över lånets löptid som en del av räntekostnaden.

Derivatinstrument, i M2s fall ränteswappar som används för ekonomisk säkring av ränterisk, samt finansiella skulder som innehas för handel värderas såväl vid som efter det första redovisningstillfället till verkligt värde med vinster eller förluster redovisade i resultatet (FVTPL).

Leasingskulder utgör de facto ett finansiellt instrument men värderas i enlighet med andra IFRS ® redovisningsstandarder.

Alla ränterelaterade avgifter och återköp av obligationslån, redovisas i resultatet inom finansnettot och ingår i årsredovisningens noter under posterna Finansiella intäkter och Finansiella kostnader.

## MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderföretagets årsredovisning är upprättad enligt årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Det innebär att IFRS ® redovisningsstandarder tillämpas med de avvikelser som anges nedan:

**Andelar i koncernföretag och intresseföretag**
Andelar i koncernföretag och intresseföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet, vilket avviker mot hanteringen i koncernen. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag och intresseföretag motsvarar anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningar. Nedskrivningsbehov prövas när sådan indikation föreligger.

**Andra långfristiga värdepappersinnehav samt andra långfristiga fordringar**
Andra långfristiga värdepappersinnehav samt andra långfristiga fordringar redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Det redovisade värdet prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

**Förväntade kreditförluster**
Principerna i IFRS 9 för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering på finansiella fordringar ska tillämpas även för RFR2 företag som inte följer IFRS 9 i juridisk person. Detta gäller oavsett om fordran är en omsättnings- eller anläggningstillgång och innefattar även koncerninterna fordringar.


Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

**Materiella anläggningstillgångar**
Moderbolaget redovisar byggnad och mark inkl markanläggning enligt anskaffningsvärdemetoden minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Avskrivning enligt plan baseras på bedömd nyttjandeperiod. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

**Leasingavtal**
Moderbolaget tillämpar undantaget i RFR 2 och kostnadsför leasingavgifter från leasingavtal linjärt över leasingperioden. Det innebär att nyttjanderätts-tillgång och leasingskuld inte redovisas i moderbolagets resultaträkning. Moderbolaget hyr ut lokaler och är därmed också leasegivare. Dessa redovisas som operationella leasingavtal.

**Koncernbidrag, obeskattade reserver, utdelning och aktieägartillskott**
Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Bolaget redovisar avsättning till obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld under rubriken bokslutsdispositioner i resultat- och balans-räkning. I koncernredovisningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

VERKSAMHETSÖVERSIKT
DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT
ÅRET I KORTHET
VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR
COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
WÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR
FASTIGHETER
HÄLSOVÅRD
KONSUMENTTJÄNSTER
TEKNOLOGI OCH UTVECKLING
BANK, INVESTMENT OCH FONDER

HÅLLBARHETSRAPPORT

FINANSIELLA RAPPORTER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

KONCERNEN:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

MODERBOLAGET:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
UNDERSKRIFTER
REVISIONSBERÄTTELSE
DEFINITIONER NYCKELTAL
LEDNING OCH STYRELSE

# **Not 2:** KRITISKA BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöden samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav).

För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 16.

## FÖRVÄNTADE KREDITFÖRLUSTER

M2 redovisar förväntade kreditförluster i enlighet med IFRS 9 för finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Se vidare under not 1. Kreditförlusterna baseras på företagets bästa bedömning.

Kund- och hyresfordringar värderas individuellt och värderas till det kassaflöde som förväntas inflyta till företaget genom en genomgång av alla utestående belopp på balansdagen. Historiskt har koncernen låga konstaterade kund- och hyresförluster.

För övriga fordringar redovisas förlustreserv baserat på ett teoretiskt antagande om fallissemang inom 12 månader. M2 har, för det teoretiska antagandet om uppskattning av risk för fallissemang gjort en bedömning av storheterna på flertalet variabler som ingår i beräkningen av förlustreserv.

M2 följer upp risk för värdeförändringar på sina tillgångar, se segmentsnot.

## UPPSKJUTEN SKATT

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjligheten att sälja fastigheter via bolag och därmed på ett skatteeffektivt sätt, dels på tidsfaktorn. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder samt med beaktande av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade på balansdagen. Temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat resultat eller skattemässigt resultat påverkas inte. Obeskattade reserver redovisas i moderbolaget inklusive skatt. Uppskjutna skatteskulder som uppkommer efter förvärvstidpunkten redovisas till gällande skattesats. Uppskjutna skattefordringar som uppkommer efter förvärvstidpunkten redovisas i den utsträckning de bedöms kan komma att utnyttjas. Övriga upplysningar angående uppskjuten skatt finns i not 28.

## KLASSIFICERING AV FÖRVÄRV

Redovisningsstandarden IFRS 3:s regler om klassificering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utgår från att en individuell bedömning måste göras av varje enskild transaktion. Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska baseras på följande kriterier: förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. M2s bedömning har för samtliga genomförda förvärv inneburit att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv. När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baseras på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Uppskjuten skatt redovisas inte på initiala temporära skillnader vid tillgångsförvärv. Om istället bedömningen skulle ha resulterat i klassificering som rörelseförvärv, skulle detta ha medfört att det initialt redovisade fastighetsvärdet skulle varit högre liksom uppskjuten skatteskuld och sannolikt också goodwill. Ingen effekt skulle vid förvärvsögonblicket ha uppstått på eget kapital.

## NEDSKRIVNINGSPRÖVNING ANDELAR I DOTTERFÖRETAG OCH INTRESSEFÖRETAG

Koncernen prövar varje år om något nedskrivningsbehov föreligger vad gäller andelar i dotterföretag och intresseföretag. Återvinningsvärdet för de kassagenererande enheterna fastställs genom beräkning av nyttjandevärdet. Koncernmässig goodwill saknas per bokslutsdagen. Beräkningen baserar sig på verksamhetens affärsplan och förväntade framtida kassaflöden för verksamheten. Diskonteringsfaktorn som används vid nuvärdesberäkningen av de förväntade framtida kassaflödena är de av koncernen fastställda vägda genomsnittliga kapitalkostnaderna (WACC). Se vidare not 15 och not 38.

## 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.



Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

# **Not 3:** RISK OCH KÄNSLIGHET

Verksamheten är utsatt för olika osäkerhetsfaktorer, risker och möjligheter. Bedömning och hantering av dessa är ett löpande arbete inom koncernen, där fokus läggs på att minska sårbarhet och att kontinuerligt identifiera förändrade marknadsförutsättningar.

## OMVÄRLDS- OCH MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

M2 påverkas av förändringar i de marknader där verksamheten bedrivs. Sådana förändringar avser exempelvis generell upp/nedgång i efterfrågan på hyresmarknaden, konjunkturförändringar eller andra större omvärldsförändringar som har påverkan på M2s verksamhetssegment, de finansiella marknaderna eller ekonomin i stort. En generell konjunkturnedgång påverkar samtliga marknader, medan starkt höjda energipriser har en påverkan som främst syns i fastighetssegmentet. Geopolitisk instabilitet kan ha betydande påverkan på de finansiella marknaderna, prisökningar, eller brist, på andra insatsvaror till verksamheten. Verksamheten påverkas även av politiska beslut, lagar och regelverk. Förändringar i dessa kan innebära ändrade förutsättningar för verksamheten och innebära effekter såsom ökade kostnader, ökade behov av organisatoriska resurser eller påverkan på finansiering.

## FASTIGHETSVERKSAMHETEN

**Avflyttningar, kostnader för anpassning och vakanta perioder**
I all fastighetsförvaltning finns risk för avflyttningar. Vid omflyttningar av hyresgäster kan det uppstå kostnader för både anpassning för ny hyresgäst och vakansperioder. Genom den lokala och kundnära organisationen skapas långsiktiga relationer med hyresgästerna och därigenom minskas risken för nya vakanser.

**Kundförluster**
M2 gör kreditbedömningar vid all nyuthyrning. Vissa hyresavtal kompletteras med borgen, deposition eller bankgaranti. Samtliga hyror betalas i förskott. Trots detta finns risken att hyresgäster inte fullgör sina förpliktelser. M2s kundförluster uppgick till ca 3 procent (1) av totala hyresintäkter 2024.

**Övergripande efterfrågan på lokaler och bostäder**
M2 har god kompetens inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Genom den lokala och kundnära organisationen skapas långsiktiga relationer med hyresgästerna och därigenom minskas risken för nya vakanser.

**Fastighetsvärde**
Värdeförändringar på M2s fastigheter utgör både en risk och en möjlighet. Värdeförändringar påverkas av hur väl M2 lyckas förädla och utveckla fastigheterna, faktorer som till exempel hur väl fastigheterna är anpassade till marknadens efterfrågan och teknisk status, deras läge samt av avtals- och kundstruktur. Genom ett långsiktigt engagemang i fastigheterna kan de förvaltas proaktivt och anpassas till rådande och skiftande marknadsförutsättningar vilket minskar risken för negativa värdeförändringar.

## INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Risker är en central del av koncernens investeringsverksamhet då verksamheten är inriktad på att balansera kalkylerade risker i syfte att generera hög avkastning. Riskerna i koncernens investeringsverksamhet begränsas av ett antal faktorer.

- M2 investerar huvudsakligen i nordiska noterade fastigheter och värdepapper. Företagsledningen liksom styrelsen och ägaren är väl förtrogen med den nordiska marknadens företag, dynamik och aktörer.
- Investeringar görs primärt inom branscher där M2 har djup branschkunskap, vilket bidrar till att placeringens underliggande affär och utveckling kan bedömas. M2 tar i förekommande fall aktiv del i styrningen genom till exempel direktägande, styrelserepresentation eller ledningsrepresentation.
- Koncernens investeringsmetodik. Metodiken syftar till att utvärdera samtliga investeringar utifrån
  - finansiella kriterier, såsom riskjusterad avkastning, finansiell flexibilitet
  - organisatoriska kriterier, såsom uppförandekod och ESG-kriterier, som skall vara i linje med M2s principer.
- Kontinuerlig utvärdering av placeringarna, och portföljen som helhet i investeringskommittén, minskar risken för att behålla eller investera i portföljbolag där avkastningspotentialen relativt risken är låg eller där, till exempel, bristande ESG-fokus kan skapa finansiella- och/eller varumärkesrisker.

## OPERATIVA OCH HÅLLBARHETSRELATERADE RISKER

**Miljö**
Miljörelaterade risker bedöms främst avse att fastighetsbeståndet har god resistens mot klimatförändringar, låg miljöpåverkan samt kontroll av att förorening av mark och vatten inte förekommer inom koncernens direktägda fastigheter. Ökade krav från myndigheter, investerare och hyresgäster avseende en minskad energiförbrukning kan på kort sikt medföra ökade kostnader. M2 arbetar systematiskt mot upprättade klimatmål, följer upp och optimerar energiförbrukning samt kartlägger risk för mark- och vattenföroreningar inom de direktägda fastigheterna.

**Socialt**
M2 ser ett starkt samband mellan rätt kompetens och verksamhetens utveckling och arbetar strategiskt för att attrahera, behålla och utveckla engagerad och professionell personal. En alltmer rörlig arbetsmarknad och en ökad konkurrens kring kompetens ställer högre krav på arbetsmiljön. För att motverka risk för tillbud och olyckor arbetar M2 proaktivt för en sund och säker arbetsplats. Samma krav gällande en säker arbetsmiljö och arbetsförhållanden ställs på våra leverantörer i vår uppförandekod.

**Affärsmetoder**
M2s verksamhet ska bedrivas ansvarsfullt, enligt god affärssed, främja fri konkurrens och hålla en hög etisk standard. Korruption, mutor, diskriminering eller annat oetiskt beteende riskerar att skada M2s varumärke och förtroende och kan leda till ekonomiska förluster. För att begränsa risken arbetar M2 aktivt för antikorruption och alla medarbetare utbildas i och förväntas följa M2s uppförandekod.

## FINANSIELLA RISKER

Målet med det förvaltade kapitalet är långsiktigt värdetillväxt. Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. Bolaget utsätts framför allt för likviditetsrisk, finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats och beslutats av styrelsen. Finanspolicyn bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten.

**Likviditets- och finansieringsrisk**
Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. I samband med kvartalsrapportering upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras i aggregerad form. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital.

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader. För att hantera den risken finns i finanspolicyn regler beträffande spridningen av kapitalbindning för kreditstocken samt storleken på outnyttjade låneramar och placeringar.

**Ränterisk**
Ränterisk kan dels bestå av förändring i verkligt värde till följd av förändringar i räntor eller aktiekurser – prisrisk, dels förändringar i kassaflöde – kassaflödesrisk. Räntebindningstiden är en viktig faktor som påverkar ränterisken. Långa räntebindningar innebär högre prisrisk och korta räntebindningstider innebär högre kassaflödesrisk.

En förändring av marknadsräntan med 1 procent motsvarar per sista december en resultatpåverkan med cirka 72 mkr (54) för den genomsnittliga låneportföljen under året. Den vägda genomsnittliga effektiva räntesatsen på lån under året var 5,7 procent (5,2).

VERKSAMHETSÖVERSIKT
DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT
ÅRET I KORTHET
VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR
COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
WÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR
FASTIGHETER
HÄLSOVÅRD
KONSUMENTTJÄNSTER
TEKNOLOGI OCH UTVECKLING
BANK, INVESTMENT OCH FONDER

HÅLLBARHETSRAPPORT

FINANSIELLA RAPPORTER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

KONCERNEN:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

MODERBOLAGET:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
UNDERSKRIFTER
REVISIONSBERÄTTELSE
DEFINITIONER NYCKELTAL
LEDNING OCH STYRELSE

En prisförändring på långfristiga värdepapper och kortfristiga placeringar med 1 procent motsvarar en resultatpåverkan med ca 114 mkr (108) beräknat på innehaven och marknadsvärden per 31 december 2024.

**Kreditrisker**
Med kreditrisk menas risken att en motpart eller emittent inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot Bolaget. Bolaget är exponerat för kreditrisk i den mån överskottslikviditet ska placeras och genom sitt innehav av derivatinstrument i form av räntetak och ränteswappar. I syfte att begränsa kreditrisken vid placeringar innehåller finanspolicyn ett särskilt motpartsreglemente där maximal kreditexponering för olika motparter anges.

**Kovenanter och risktagande**
Bolagets finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad samt därutöver fastighetsrelaterade tillgångar. I kreditavtalen med banker och kreditinstitut finns det ofta fastlagda gränsvärden, så kallade kovenanter, för just de fyra nyckeltalen. Koncernens egna mål stämmer väl med bankernas krav. För 2024 uppfyller koncernen samtliga mål och krav samt även vid undertecknande av årsredovisning.

| Finansiella villkor | Utfall | Interna mål | Externa villkor | Volym mkr |
|---|---|---|---|---|
| Räntetäckningsgrad koncern, ggr | 1,4 | 1,5 | N/A | |
| Räntetäckningsgrad lånegrupp, ggr | 1,9 | 1,5 | 1,5 | 227 |
| Soliditet koncern, % | 60,3 | 40 | 35-40 | 1460 |
| Soliditet lånegrupp, % | 62,3 | 30 | 30 | 227 |
| Belåningsgrad fastigheter, % | 45,1 | 45 | N/A | |
| Belåningsgrad lånegrupp, % | 54,9 | 45 | 60 | 227 |
| Belåningsgrad depå, ggr | <1 | <1 | <1 | 3529 |
| Fastighetsrelaterade tillgångar | 78,3 | 75,0 | 75,0 | 1098 |

Koncernens finansiella villkor rapporteras kvartalsvis och huvuddelen av den räntebärande skulden omfattas av olika finansiella villkor. Per årsskiftet var samtliga villkor uppfyllda.

## **Not 4:** RÖRELSEINTÄKTER FÖRDELADE PÅ INTÄKTSSLAG

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| **Hyresintäkter** | | | | |
| Från bostäder | 51 | 133 | - | 0 |
| Från kommersiellt | 90 | 245 | 2 | 2 |
| **Summa** | **141** | **378** | **2** | **2** |
| Fakturerade förvaltningsarvoden | - | - | 4 | 6 |
| Övriga intäkter | 1 | 0 | 0 | 0 |
| **Summa intäkter** | **143** | **379** | **6** | **8** |

Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

## Not 5: LEASINGAVTAL OCH NYTTJANDERÄTTS-TILLGÅNGAR

### LEASINGAVTAL DÄR M2 ÄR LEASETAGARE

M2 leasar, utöver nyttjanderätt avseende tomträtter, främst kaffemaskiner, tvättmaskiner samt några bilar och arbetsfordon liksom enstaka kontorslokaler.

I allmänhet är leasingavtalen begränsade så att endast koncernen kan nyttja tillgången. Leasingavtalen är tidsbestämda och kan endast sägas upp i förväg mot en väsentlig uppsägningsavgift. Vissa leasingavtal innehåller en option att köpa den underliggande tillgången vid slutet av leasingperioden eller möjlighet till förlängning av leasingperioden. Koncernen får inte sälja eller ställa den underliggande tillgången som säkerhet. Koncernen måste hålla den hyrda byggnaden för kontor i gott skick och återställa till dess ursprungliga skick vid slutet av leasingperioden. Vidare måste koncernen försäkra de leasade tillgångarna och betala kostnader för underhåll för dessa i enlighet med hyresavtalen.

| Nyttjanderättstillgångar, tomträtter och arrenden, med redovisning av skuld | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Anskaffningsvärde vid årets början | 104 | 347 |
| Avgående nyttjanderättstillgångar | -21 | -243 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **83** | **104** |

Samtliga nyttjanderättstillgångar avser tomträtter, 83 mkr (104). Avgående tomträtter är hänförliga till försäljningar.

**Leasingavtal som inte redovisas som skuld**

Koncernen har valt att inte redovisa en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld för leasing se ovan, då framtida leasing avser korttidsleasing, samt leasing där tillgången utgör ett mindre värde. Dessa redovisas i koncernens resultaträkning, under centraladministration. Betalningar avseende sådana leasingavtal kostnadsförs linjärt. Årets kostnad för dessa avtal uppgår till 3 mkr (3).

### LEASINGAVTAL DÄR M2 ÄR LEASEGIVARE

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av kontorslokaler och bostäder. Avtalade hyresintäkter visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller inom respektive intervall. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens värde på årsbasis.

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Avtalade hyresintäkter inom ett år | 46 | 89 | - | 2 |
| Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år | 29 | 98 | - | 2 |
| Avtalade hyresintäkter senare än fem år | 28 | 23 | - | 0 |
| **Summa** | **103** | **210** | **-** | **4** |

Av hyresintäkter inom ett år avser 13 mkr (83) i koncernen och 0 mkr (0) i moderbolaget bostäder med en uppsägningstid på 3 månader.

## Not 6: RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| **Central administration** | | | | |
| Personalkostnader | -23 | -34 | -17 | -20 |
| Lokalkostnader | -4 | -1 | -2 | -2 |
| IT-kostnader | -3 | -5 | 0 | 0 |
| Reklamkostnader | 0 | 0 | - | 0 |
| Revisions-, advokat- och konsultarvoden | -18 | -20 | -10 | -14 |
| Avskrivningar | - | - | 0 | 0 |
| Bankavgifter | -2 | -5 | -1 | 0 |
| Ej avdragsgill moms | -3 | -2 | -3 | 0 |
| Nedskrivning fordran kupongskatt | -6 | - | -6 | - |
| Befarade kundförluster | -4 | 0 | - | - |
| Övriga externa kostnader | -6 | -10 | -3 | -7 |
| **Summa** | **-69** | **-78** | **-42** | **-43** |

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| **Fastighetskostnader** | | | | |
| El, värme, kyla och vatten | -27 | -69 | -1 | -1 |
| Tomträttsavgäld | - | - | 0 | 0 |
| Övriga drifts- och underhålls-kostnader | -19 | -63 | 0 | -1 |
| Fastighetsskatt | -4 | -17 | 0 | 0 |
| Övriga fastighetskostnader | -7 | - | 0 | -4 |
| **Summa** | **-57** | **-149** | **-1** | **-6** |

VERKSAMHETSÖVERSIKT
DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT
ÅRET I KORTHET
VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR
COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
WÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR
FASTIGHETER
HÄLSOVÅRD
KONSUMENTTJÄNSTER
TEKNOLOGI OCH UTVECKLING
BANK, INVESTMENT OCH FONDER

HÅLLBARHETSRAPPORT

FINANSIELLA RAPPORTER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

KONCERNEN:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

MODERBOLAGET:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
UNDERSKRIFTER
REVISIONSBERÄTTELSE
DEFINITIONER NYCKELTAL
LEDNING OCH STYRELSE

## **Not 7:** ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Löner | -15 | -23 | -11 | -13 |
| Sociala avgifter | -5 | -7 | -4 | -4 |
| Pensionskostnader | -3 | -3 | -2 | -2 |
| Övriga ersättningar | 0 | -1 | 0 | -1 |
| **Summa** | **-23** | **-34** | **-17** | **-20** |

Några utestående pensionsförpliktelser finns inte och inga avgångsvederlag utöver lön under uppsägningstiden, som varierar mellan 3 och 12 månader, förekommer.

| | Koncern 2024 | | Koncern 2023 | |
|---|---|---|---|---|
| **Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader** | **Löner, andra ersättningar** | **Sociala kostnader** | **Löner, andra ersättningar** | **Sociala kostnader** |
| Styrelse och verkställande direktör | -2 | -1 | -2 | -1 |
| (varav pensionskostnader) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Övriga anställda | -13 | -4 | -21 | -6 |
| **Summa** | **-15** | **-5** | **-23** | **-7** |

| | Moderbolag 2024 | | Moderbolag 2023 | |
|---|---|---|---|---|
| **Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader** | **Löner, andra ersättningar** | **Sociala kostnader** | **Löner, andra ersättningar** | **Sociala kostnader** |
| Styrelse och verkställande direktör | -2 | -1 | -2 | -1 |
| (varav pensionskostnader) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Övriga anställda | -9 | -3 | -11 | -3 |
| **Summa** | **-11** | **-4** | **-13** | **-4** |

Ersättningen till VD har under året uppgått till 2,2 mkr (2,2). Inga övriga ersättningar har utgått till gruppen Styrelse och verkställande direktör.
Koncernledningen bestod under 2024 av 3 (3) personer, utöver VD ingick även CFO och hållbarhetschef. På balansdagen återstår VD samt CFO. Ersättningar till övriga ledande befattningshavare uppgick till 2,8 mkr (2,8) i form av löner och 0,9 mkr (0,9) i form av sociala kostnader. VD har avgiftsbaserad pension.

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| **Medelantal anställda, andel kvinnor** | **2024** | **2023** | **2024** | **2023** |
| Medelantal anställda | 17 | 35 | 10 | 11 |
| Andel kvinnor (%) | 45 | 39 | 44 | 47 |

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| **Könsfördelning i styrelse och företagsledning, andel kvinnor (%)** | **2024** | **2023** | **2024** | **2023** |
| Styrelsen | 25 % | 25 % | 25 % | 25 % |
| VD och övriga ledande befattningshavare | 33 % | 33 % | 33 % | 33 % |

## Not 8: UPPLYSNING OM REVISORNS ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| **Tkr** | **2024** | **2023** | **2024** | **2023** |
| **Ernst & Young AB** | | | | |
| Revisionsuppdrag | 3 241 | 4 136 | 2 951 | 4 136 |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag | 175 | 429 | 175 | 429 |
| *Övriga uppdrag* | - | 52 | - | 52 |
| **Summa** | **3 416** | **4 617** | **3 126** | **4 617** |

## Not 9: RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERN-FÖRETAG

| **Moderbolag** | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| Utdelning på andelar i koncernföretag | 3 571 | 202 |
| Resultat från andelar i handels-/kommanditbolag | - | -3 |
| Nedskrivning aktier i koncernföretag* | -196 | -6 |
| Förändring reserv förväntade kreditförluster | 0 | 11 |
| Resultat från försäljning andelar i koncernföretag | 5 | - |
| Reserv försäljning andelar i koncernföretag | - | 79 |
| **Summa** | **3 380** | **283** |

* Nedskrivningarna har skett till substansvärde i dotterbolaget efter utdelning.

## Not 10: FINANSIELLA INTÄKTER/ÖVRIGA RÄNTE-INTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | **2024** | **2023** | **2024** | **2023** |
| Ränteintäkter långf fordringar | 60 | 114 | 50 | 86 |
| Ränteintäkter kortf fordringar | 4 | 6 | 0 | 0 |
| Ränteintäkter, koncernföretag | - | - | 11 | 58 |
| **Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden** | **64** | **120** | **61** | **144** |
| Utdelning | 471 | 84 | - | - |
| Realisationsresultat återköpta obligationer | -6 | 58 | - | - |
| Realisationsresultat | - | 8 | - | - |
| **Summa ränteintäkter och liknande resultatposter** | **529** | **270** | **61** | **144** |

## Not 11: RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSE-FÖRETAG

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | **2024** | **2023** | **2024** | **2023** |
| Utdelning på andelar i intresseföretag | - | - | 92 | 134 |
| Resultat från andelar i intresseföretag | -559 | -3 516 | - | - |
| Resultat försäljningar intressebolag | -21 | -15 | -75 | -15 |
| Nedskrivningar | -40 | -82 | -60 | -84 |
| **Summa** | **-620** | **-3 613** | **-43** | **35** |

## Not 12: REALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR ÅTERKÖPTA OBLIGATIONSLÅN

| **Koncern** | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| Återköpta obligationer förfall 24 | 0 | 17 |
| Återköpta obligationer förfall 25 | -6 | 40 |
| **Summa** | **-6** | **58** |

VERKSAMHETSÖVERSIKT
DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT
ÅRET I KORTHET
VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR
COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
WÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR
FASTIGHETER
HÄLSOVÅRD
KONSUMENTTJÄNSTER
TEKNOLOGI OCH UTVECKLING
BANK, INVESTMENT OCH FONDER

HÅLLBARHETSRAPPORT

FINANSIELLA RAPPORTER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

KONCERNEN:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

MODERBOLAGET:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
UNDERSKRIFTER
REVISIONSBERÄTTELSE
DEFINITIONER NYCKELTAL
LEDNING OCH STYRELSE

## **Not 13:** RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Utdelningar | - | - | 469 | 64 |
| Resultat från försäljningar | - | - | 130 | -65 |
| Värdeförändring derivat | - | 51 | - | 51 |
| Värdeförändring långfristiga värdepappersinnehav | -165 | -353 | - | - |
| Nedskrivningar långfristiga värdepappersinnehav | - | - | -680 | -356 |
| Nedskrivningar kortfristiga placeringar | - | - | - | 146 |
| **Summa** | **-165** | **-302** | **-81** | **-159** |

* Nedskrivningarna baseras på individuella bedömningar av tillgångarna.

## **Not 14:** FINANSIELLA KOSTNADER/RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Räntekostnader | -192 | -211 | -145 | -112 |
| Räntekostnader obligation | -116 | -199 | -116 | -199 |
| Räntekostnader, koncernföretag | - | - | -37 | -59 |
| Räntekostnad leasingskuld | -3 | -8 | - | - |
| **Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden** | **-310** | **-419** | **-298** | **-370** |
| Valutakursdifferenser | 0 | -1 | 0 | -1 |
| Nedskrivningar långfristiga fordringar | -258 | -68 | -223 | -68 |
| Nedskrivningar kortfristiga fordringar | -117 | -13 | -109 | -17 |
| Utdelningsersättning | -4 | -12 | -4 | -12 |
| Courtageavgifter | -13 | -9 | -13 | -9 |
| Övriga finansiella kostnader | -14 | -4 | 0 | -2 |
| **Summa räntekostnader och liknande resultatposter** | **-718** | **-526** | **-647** | **-479** |



Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

## **Not 15:** ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| **Intresseföretag** | **2024-12-31** | **2023-12-31** | **2024-12-31** | **2023-12-31** |
| Ingående redovisat värde | 6 915 | 9 942 | 3 971 | 3 229 |
| Förvärv andelar i intresseföretag | 516 | 1 009 | 509 | 902 |
| Andelar i intresseföretags resultat* | -385 | -3 744 | - | - |
| Utdelning | -165 | -276 | - | - |
| Avyttring andelar i intresseföretag | -260 | - | -256 | - |
| Omklassificeringar | 1 710 | - | 1 418 | -77 |
| Nedskrivning** | -40 | -82 | -60 | -84 |
| Omarbetning | - | 67 | - | - |
| **Utgående redovisat värde** | **8 291** | **6 915** | **5 582** | **3 971** |

* Inkluderar omräkningsdifferenser mm hänförliga till intressebolag uppgående till 174 mkr.
** Innehav har till följd av att bolagsledningen erhållit negativa indikationer om intressebolagens framtida intjäningsförmåga skrivits ned efter att en individuell prövning utförts.

Omarbetning har gjorts av redovisade värden och nyckeltal publicerade i finansiella rapporter för 2023 och 2024. Omarbetningen avser korrigering av redovisad resultatandel på intressebolag. Effekten på resultaträkningen samt nettoeffekten på eget kapital per 2023-12-31 uppgår till 67 mkr. Effekten på resultaträkningen samt nettoeffekten på eget kapital per 2024-09-30 uppgår till -67 mkr respektive 0. Efter periodens slut har samtliga aktier i Link Prop Investment AB avyttrats.

| | | | | | Redovisat värde | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Företagets namn** | **Org. nr** | **Säte** | **Kapitalandel i %** | **Röstandel i %** | **2024** | **2023** |
| **Koncern** | | | | | | |
| Corem Property Group AB (publ) | 556463-9440 | Stockholm | 43,8 % | 46,5 % | 5 712 | 5 833 |
| Logistea AB | 556627-6241 | Stockholm | 24,6 % | 28,5 % | 1 916 | - |
| Wästbygg Gruppen AB | 556878-5538 | Göteborg | 52,5 % | 47,5 % | 442 | 553 |
| Devyser Diagnostics AB (publ) | 556669-7834 | Stockholm | 24,4 % | 24,4 % | 122 | 130 |
| Link Prop Investment AB (publ) | 556999-7710 | Göteborg | 23,2 % | 23,2 % | 55 | 46 |
| eCom Teams Sweden fd Footway Group AB | 556818-4047 | Stockholm | 30,5 % | 26,5 % | 35 | 41 |
| Folkbo Sverige AB | 559158-7067 | Stockholm | 32,5 % | 3,5 % | 10 | - |
| Vernum fastigheter AB | 559286-9159 | Stockholm | 35,0 % | 35,0 % | - | 40 |
| OOF Group AB | 559004-8277 | Stockholm | - | - | - | 184 |
| Liljebo Fastigheter AB | 559431-3651 | Stockholm | - | - | - | 50 |
| Servistore | 556621-9688 | Stockholm | - | - | - | 24 |
| INIVI AB | 559230-5717 | Stockholm | - | - | - | 14 |
| | | | | | **8 291** | **6 915** |

| | | | | | Redovisat värde | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Företagets namn** | **Org. nr** | **Säte** | **Kapitalandel i %** | **Röstandel i %** | **2024** | **2023** |
| **Moderbolag** | | | | | | |
| Corem Property Group AB (publ) | 556463-9440 | Stockholm | 22,5 % | 19,8 % | 3 330 | 3 005 |
| Logistea AB | 556627-6241 | Stockholm | 22,2 % | 27,0 % | 1 588 | - |
| Wästbygg Gruppen AB | 556878-5538 | Göteborg | 26,2 % | 22,3 % | 415 | 415 |
| Devyser Diagnostics AB (publ) | 556669-7834 | Stockholm | 24,4 % | 24,4 % | 189 | 179 |
| Link Prop Investment AB (publ) | 556999-7710 | Göteborg | 23,2 % | 23,2 % | 48 | 48 |
| Folkbo Sverige AB | 559158-7067 | Stockholm | 32,5 % | 32,5 % | 10 | - |
| eCom Teams Sweden fd Footway Group AB | 556818-4047 | Stockholm | 1,0 % | 0,6 % | 2 | 2 |
| OOF Group AB | 559004-8277 | Stockholm | - | - | - | 200 |
| Vernum fastigheter AB | 559286-9159 | Stockholm | 35,0 % | 35, % | 0 | 60 |
| Liljebo Fastigheter AB | 559431-3651 | Stockholm | - | - | - | 50 |
| INIVI AB | 559230-5717 | Stockholm | 22,8 % | 4,9 % | 0 | 11 |
| | | | | | **5 582** | **3 971** |

VERKSAMHETSÖVERSIKT
DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT
ÅRET I KORTHET
VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR
COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
WÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR
FASTIGHETER
HÄLSOVÅRD
KONSUMENTTJÄNSTER
TEKNOLOGI OCH UTVECKLING
BANK, INVESTMENT OCH FONDER

HÅLLBARHETSRAPPORT

FINANSIELLA RAPPORTER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

KONCERNEN:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

MODERBOLAGET:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
UNDERSKRIFTER
REVISIONSBERÄTTELSE
DEFINITIONER NYCKELTAL
LEDNING OCH STYRELSE

## COREM PROPERTY GROUP AB (PUBL)

Innehavet redovisas som Andelar i intresseföretag både i moderbolaget och koncernen. Corem är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter i Sverige samt i Danmark och New York. Corems stam- och preferensaktier är noterade på Nasdaq Stockholm, Large cap.

Utdelningar redovisas i moderbolaget under Resultat från andelar i intresseföretag medan de elimineras i koncernredovisningen.

**Finansiell information i sammandrag: Corem Property Group AB (publ)**
Corem upprättar sin årsredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards, IFRS. För ytterligare information se www.corem.se

| Mkr | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Driftsöverskott | 2 362 | 2 882 |
| Förvaltningsresultat | 914 | 1 239 |
| Värdeförändringar fastigheter | -1 717 | -8 478 |
| Värdeförändringar finansiella placeringar | 125 | 87 |
| Periodens resultat | -1 058 | -7 999 |
| | | |
| Förvaltningsfastigheter | 55 205 | 58 033 |
| Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde | 1 469 | 1 351 |
| Tillgångar | 61 785 | 64 850 |
| | | |
| Eget kapital | 21 511 | 22 017 |
| Långfristiga skulder | 21 744 | 26 889 |
| Kortfristiga skulder | 18 530 | 15 944 |
| Eget kapital och skulder | 61 785 | 64 850 |

## LOGISTEA AB (PUBL)

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.

**Finansiell information i sammandrag: Logistea AB (publ)**
Logistea upprättar sin årsredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards, IFRS. För ytterligare information se www.logistea.se

| Mkr | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Driftsöverskott | 601 | 276 |
| Förvaltningsresultat | 211 | 107 |
| Värdeförändringar fastigheter | 261 | -63 |
| Periodens resultat | 330 | -9 |
| | | |
| Förvaltningsfastigheter | 13 221 | 5 386 |
| Övriga anläggningstillgångar | 1 219 | 24 |
| Tillgångar | 14 963 | 5 518 |
| | | |
| Eget kapital | 6 826 | 2 684 |
| Långfristiga skulder | 6 307 | 1 673 |
| Kortfristiga skulder | 1 830 | 1 161 |
| Eget kapital och skulder | 14 963 | 5 518 |

## WÄSTBYGG GRUPPEN AB (PUBL)

Wästbygg Gruppen AB (publ) är ett entreprenad- och projektutvecklingsbolag som sträcker sig från förvärv/tilldelning av mark fram till färdig fastighet. Verksamheten är indelad i segmenten bostäder, kommersiella fastigheter samt logistik och industri. Wästbygg har tydlig närvaro på expansiva marknader i Sverige. Wästbyggs stamaktier är noterade på Nasdaq Stockholm, Mid cap.

Utdelningar redovisas i moderbolaget under Resultat från andelar i intresseföretag medan de elimineras i koncernredovisningen.

**Finansiell information i sammandrag: Wästbygg Gruppen AB (publ)**
Wästbygg upprättar sin årsredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards, IFRS. För ytterligare information se wbgr.se

| Mkr | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Bruttoresultat | 88 | -25 |
| Rörelseresultat | -216 | -361 |
| Värdeförändringar fastigheter | -7 | -15 |
| Periodens totalresultat | -213 | -364 |
| | | |
| Exploateringsfastigheter | 191 | 438 |
| Egenutvecklade bostadsrätter under produktion | 335 | 1 161 |
| Tillgångar | 3 194 | 4 043 |
| | | |
| Eget kapital | 968 | 1 181 |
| Långfristiga skulder | 609 | 252 |
| Kortfristiga skulder | 1 617 | 2 610 |
| Eget kapital och skulder | 3 194 | 4 043 |

Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

## DEVYSER DIAGNOSTICS AB (PUBL)

Devyser Diagnostics AB (publ) utvecklar, tillverkar och säljer genetiska tester till laboratorier globalt. Produkterna används för komplex DNA-testning inom onkologi, transplantation och ärftliga sjukdomar 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.

**Finansiell information i sammandrag: Devyser Diagnostics AB (publ)**
Devyser upprättar sin årsredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards, IFRS. För ytterligare information se www.devyser.com

| Mkr | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Bruttoresultat | 173 | 145 |
| Rörelseresultat | -58 | -59 |
| Periodens totalresultat | -62 | -54 |
| | | |
| Anläggningstillgångar | 222 | 168 |
| Omsättningstillgångar | 252 | 342 |
| Tillgångar | 474 | 510 |
| | | |
| Eget kapital | 349 | 385 |
| Långfristiga skulder | 52 | 62 |
| Kortfristiga skulder | 73 | 63 |
| Eget kapital och skulder | 474 | 510 |

| Mkr | Corem Property Group AB (publ) | Logistea AB (publ) | Wästbygg Gruppen AB (publ) | Devyser Diagnostics AB (publ) |
|---|---|---|---|---|
| **Avstämning mot redovisade värden för strategiska innehav** | | | | |
| Ingående nettotillgångar 1 januari 2024 | 22 017 | 2 684 | 1 181 | 385 |
| Resultat för perioden | -680 | 361 | -213 | -62 |
| Övrigt tillfört kapital, emmission, option | 1 007 | 3 781 | - | 26 |
| Utbetald utdelning | -515 | - | - | - |
| Återköp egna aktier | -318 | - | - | - |
| **Utgående nettotillgångar i intresseföretaget** | **21 511** | **6 826** | **968** | **349** |
| Koncernens andel i procent | 44 | 25 | 53 | 24 |
| Koncernens andel i mkr | 9 422 | 1 679 | 508 | 85 |
| **Redovisat värde i intresseföretag** | **5 712** | **1 916** | **442** | **122** |

Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

VERKSAMHETSÖVERSIKT
DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT
ÅRET I KORTHET
VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR
COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
WÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR
FASTIGHETER
HÄLSOVÅRD
KONSUMENTTJÄNSTER
TEKNOLOGI OCH UTVECKLING
BANK, INVESTMENT OCH FONDER

HÅLLBARHETSRAPPORT

FINANSIELLA RAPPORTER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

KONCERNEN:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

MODERBOLAGET:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
UNDERSKRIFTER
REVISIONSBERÄTTELSE
DEFINITIONER NYCKELTAL
LEDNING OCH STYRELSE

## Not 16: FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

| Koncern | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående verkligt värde | 2 922 | 6 675 |
| Förvärv av fastigheter | 24 | 30 |
| Investeringar i fastigheter | 31 | 51 |
| Försäljning av fastigheter | - 2 053 | - 2 479 |
| Värdeförändringar * | -138 | -1 353 |
| Årets omräkningsdifferenser | 17 | -2 |
| **Summa** | **803** | **2 922** |

* Realiserade värdeförändringar ingår med 37 mkr ( 7).

| Fastighetsbeståndets verkliga värde fördelat per område | 2024-12-31 | Kr/kvm |
|---|---|---|
| Växjö | 303 | 14 520 |
| Stockholm | 469 | 16 730 |
| Övriga | 31 | n/a |
| **Summa** | **803** | |

| Avyttrade fastigheter 2024 | Fastighet | Frånträdesdatum |
|---|---|---|
| Köpenhamn | Christiansgården | 2024-02-01 |
| Köpenhamn | Kongegården | 2024-02-01 |
| Jönköping | Almen 4 | 2024-04-29 |
| Jönköping | Arkadien 4 | 2024-04-29 |
| Jönköping | Björklövet 5 | 2024-04-29 |
| Jönköping | Harven 3 | 2024-04-29 |
| Jönköping | Humlan 2 | 2024-04-29 |
| Jönköping | Häljaryd 1:200 | 2024-04-29 |
| Jönköping | Häljaryd 1:97 | 2024-04-29 |
| Jönköping | Härolden 5 | 2024-04-29 |
| Jönköping | Jamben 1 | 2024-04-29 |
| Jönköping | Kabeln 5 | 2024-04-29 |
| Jönköping | Navigatören 1 | 2024-04-29 |
| Jönköping | Operan 1 | 2024-04-29 |
| Jönköping | Tenhult 16:1 | 2024-04-29 |
| Jönköping | Tenhult 30:25 | 2024-04-29 |
| Jönköping | Utblicken 1 | 2024-04-29 |
| Jönköping | Vakten 7 | 2024-04-29 |
| Jönköping | Vårdkasen 7 | 2024-04-29 |
| Jönköping | Ätteläggen 1 | 2024-04-29 |
| Jönköping | Ön 2 | 2024-04-29 |
| Jönköping | Överdraget 2 | 2024-04-29 |
| Jönköping | Överdraget 9 | 2024-04-29 |
| Växjö | Djäknen 4 | 2024-09-02 |
| Växjö | Oxdragaren 1 | 2024-09-02 |
| Växjö | Vasaborgen 1 | 2024-09-02 |
| Växjö | Vinaman 6 | 2024-09-02 |
| Stockholm | Stenshuvud 4 | 2024-09-02 |
| Stockholm | Miklaholt 1 | 2024-09-16 |
| Växjö | Städet 1 | 2024-12-11 |

### VÄRDERING AV FASTIGHETSINNEHAV

Per bokslutsdagen 2024 har förvaltningsfastigheterna värderats individuellt och internt, enligt värderingsmetod som beskrivs nedan.

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värdemetoden och samtliga har värderats enligt värderingshierarki 3. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier.

Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, det vill säga prognoser baserade på framtida kassaflöden. Fastigheternas avkastningsnivå har bestämts utifrån deras unika risk samt gjorda transaktioner på respektive stad enligt ortsprismetoden. Förändringarna under perioden i de icke observerbara indata som tillämpas vid värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, genomförda eller planerade transaktioner samt information tillgänglig hos externa värderare. Med tillgänglig information hos extern värderare menas beställda externa värderingar eller motsvarande information. Indata som har störst inverkan på värdet är främst aktuella hyror, faktiska drifts- och underhållskostnader, planerade investeringar och nuvarande vakansgrader. Bland de indata som kan ses som ej observerbara är avkastningskrav samt förväntningar om hyres- och vakansnivåer.

Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

| Sammanfattning värderingsantaganden | 2024-12-31 | 2023-12-31 | Stockholm | Växjö |
|---|---|---|---|---|
| Kalkylperiod | 10 år | 10 år | 10 år | 10 år |
| Direktavkastning för bedömning av restvärde | 3,8 – 7,5 % | 3,5 – 8,5 % | 5,5 – 5,9 % | 3,8 – 7,5 % |
| Genomsnittlig direktavkastning | 5,2 % | 5,9 % | 5,7 % | 5,1 % |
| Kalkyl-/ diskonteringsränta | 5,9 – 9,6 % | 5,5 – 10,5 % | 7,6 – 8,0 % | 5,9 – 9,6 % |
| Långsiktig vakans | 0,0 – 7,0 % | 0,0 – 5,0 % | 0,0 – 7,0 % | 0,3 – 5,0 % |
| Långsiktig inflation | 2,0 % | 2,0 % | 2,0 % | 2,0 % |
| Hyresnivå kr/kvm | 1558 | 1585 | 1713 | 1335 |

***Värderingsmodell***

Hyresinbetalningar (+)
Driftsutbetalningar (-)
Driftsöverskott (∑)
*Investeringar (-)*
Fastighetens kassaflöde (∑)

**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.
- *Värdet av eventuella byggrätter och obebyggd mark adderas till* nuvärdet.

## VÄRDERINGSUNDERLAG

*Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån det material* som finns tillgängligt på fastigheten samt 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.

**Byggrätter och tomtmark**

På de fastigheter där det finns outnyttjade byggrätter och tomtmark värderas dessa utifrån ortsprismetoden alternativt ett nuvärde från det uppskattade marknadsvärdet vid exploateringen av byggrätterna och tomtmarken.

Inga väsentliga avtalsförpliktelser föreligger.

## KÄNSLIGHETSANALYS

En fastighetsvärdering är en uppskattning av värdet som en investerare är villig att betala för fastigheten vid en given tidpunkt. Värderingen är gjord utifrån vedertagna modeller och vissa antaganden om olika parametrar. Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter.

| Känslighetsanalys, Fastighetsvärdering | Förändring +/- | Resultateffekt fastighetsvärderingar, mkr | Resultateffekt fastighetsvärderingar, % |
|---|---|---|---|
| Direktavkastningskrav | +/- 0,5 % | -215/+260 | -7 %/+9 % |
| Kalkylränta | +/- 0,1 % | -20/+20 | -1 %/+1 % |
| Hyresintäkter | +/- 10 % | +325/-346 | +11 %/-12 % |
| Driftkostnader | +/- 10 % | -128/+126 | -4 %/+4 % |
| Vakansgrad | +/- 10 % | -11/+9 | -0,4 %/0,3 % |

VERKSAMHETSÖVERSIKT
DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT
ÅRET I KORTHET
VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR
COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
WÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR
FASTIGHETER
HÄLSOVÅRD
KONSUMENTTJÄNSTER
TEKNOLOGI OCH UTVECKLING
BANK, INVESTMENT OCH FONDER

HÅLLBARHETSRAPPORT

FINANSIELLA RAPPORTER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

KONCERNEN:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

MODERBOLAGET:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
UNDERSKRIFTER
REVISIONSBERÄTTELSE
DEFINITIONER NYCKELTAL
LEDNING OCH STYRELSE

## **Not 17:** MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| **Inventarier, verktyg och installationer** | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 11 | 11 | - | - |
| Inköp | - | - | 0 | - |
| Försäljningar/utrangeringar | -1 | - | - | - |
| Avveckling verksamhet | - | - | - | - |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **10** | **11** | **0** | **-** |
| Ingående avskrivningar enligt plan | -10 | -10 | - | - |
| Försäljningar/utrangeringar | 0 | - | - | - |
| Årets avskrivningar enligt plan | 0 | - | - | - |
| Avveckling verksamhet | - | - | - | - |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan** | **-10** | **-10** | **0** | **-** |
| **Utgående planenligt restvärde inventarier, verktyg och installationer** | **0** | **1** | **0** | **-** |

## **Not 18:** ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | 3 378 | 3 644 | 3 406 | 3 405 |
| Förvärv | 4 809 | 1 838 | 4 795 | 1 814 |
| Försäljningar | -3 523 | -1 724 | -3 230 | -1 534 |
| Omklassificeringar | -1 710 | -27 | -1 418 | 77 |
| Orealiserade värdeförändringar | -165 | -353 | - | - |
| Nedskrivningar | - | - | -680 | -356 |
| **Utgående redovisat värde** | **2 789** | **3 378** | **2 873** | **3 406** |

### INDELNING I HIERARKISKA NIVÅER

Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet indelas, i enlighet med IFRS 13, i tre hierarkiska nivåer beroende på vilken indata som används for värderingen. Nivå 1 avser tillgångar där indata kommer från noterade priser på aktiva marknader. Nivå 2 avser tillgångar där indata kommer från andra direkt eller indirekt observerbara indata än de som ingår i Nivå 1. Nivå 3 avser tillgångar där direkt eller indirekt observerbara indata saknas, vilket gäller for bolagets innehav i onoterade värdepapper. M2 har inga finansiella tillgångar eller skulder hänförliga till Nivå 2.

Samtliga poster inom värdepappersverksamheten härrör från kategorin finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Värderingen till verkligt värde via resultaträkningen bedöms bäst återspegla verksamheten. Ingen post har redovisats direkt mot eget kapital. Värdering av finansiella instrument sker enligt IFRS 9 och IFRS 13.

Arbetet med att värdera M2 Asset Managements onoterade innehav leds av bolagets CFO. 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. Värderingarna godkänns av VD.

### VÄRDERINGSMODELL

**Nivå 1**

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad och där det finns observerbara marknadstransaktioner, baseras på noterade marknadspriser. Som marknadspris används på balansdagen senaste avslutskurs om detta inte väsentligt avviker från senast ställda köpkurs.

**Nivå 3**

For finansiella instrument som saknar observerbara marknadstransaktioner görs värderingen till verkligt värde genom en värderingsteknik som använder andra tillämpliga observerbara indata. Onoterade innehav värderas med utgångspunkt från "International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidlines".
I första hand används principen "Senaste Transaktion". Denna princip definieras som det pris som tillämpats i en nyligen genomförd ordnad transaktion, (inom de 12 senaste månaderna), i det innehav som skall värderas. Transaktionen skall vara utförd mellan marknadsaktörer så att priset därmed kan anses vara representativt för verkligt värde.


Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

Onoterade innehav i fonder och investeringsbolag mäts vid investerarens andel av värdet som fondförvaltaren rapporterar för alla onoterade innehav (Net Asset Value) och uppdateras normalt när en ny värdering tas emot. Denna värderingsteknik anser ledningen lämplig för ett företag vars värde huvudsakligen härrör från det underliggande verkliga värdet av dess tillgångar snarare än dess intäkter, såsom tillgångsintensiva företag och investeringsverksamheter.

Varje enskilt innehav värderas for sig. Värderingen avseende ett innehav görs för närvarande genom DCF-värdering, innebärande diskontering av innehavets prognosticerade framtida kassaflöden med diskonteringsränta baserad på jämförbara avkastningskrav på jämförbara företag och finansiella instrument.

Under kortare tider med hastiga/större marknadsrörelser minskar tillförlitligheten i noterade jämförbara bolags prognosticerade nyckeltal, bland annat eftersom prognoserna inte uppdateras med samma hastighet som marknadsutvecklingen. Vid sådana enskilda extremhändelser kan värdering genom justering utifrån den allmänna börsutvecklingen vara en mer rättvisande värderingsmetod. På motsvarande vis kan sådana hastiga/större marknadsrörelser i vissa fall motivera en justering av värdet för innehav värderade enligt metoden "Senaste Transaktion" som en metod for att återspegla betydande förändringar i den likvida noterade marknaden också i den mer illikvida onoterade marknaden. Under 2024 har så kallad multipelvärdering inte tillämpats.

| Företagets namn | Org. nr | Säte | Kategori | Antal andelar | Redovisat värde 2024 | Redovisat värde 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Koncern** | | | | | | |
| Swedbank AB | 502017-7753 | Stockholm | 1 | 1 419 794 | 310 | 330 |
| Besqab AB (Aros Bostadsutveckling AB) | 556699-1088 | Stockholm | 1 | 7 150 339 | 286 | 308 |
| BEWI ASA | 925 437 948 | Hamarvik | 1 | 9 107 805 | 235 | 231 |
| CNI Invest AB | 559323-1375 | Stockholm | 3 | 80 000 | 208 | 177 |
| KlaraBo Sverige AB | 559029-2727 | Malmö | 1 | 11 979 880 | 197 | 190 |
| AB Sagax | 556520-0028 | Stockholm | 1 | 1 128 832 | 174 | 197 |
| Molcap Invest AB | 559078-4848 | Stockholm | 3 | 4 674 | 149 | 142 |
| Meds Apotek AB | 559093-4575 | Hägersten | 3 | 2 962 726 | 130 | 130 |
| Heba Fastighets AB | 556057-3981 | Stockholm | 1 | 3 087 202 | 101 | - |
| Northmill Group AB (publ) | 556786-5257 | Stockholm | 3 | 6 511 | 93 | 115 |
| SmartCella Hold AB | 559171-6393 | Tullinge | 3 | 1 922 | 90 | 35 |
| Billogram AB | 556801-7155 | Stockholm | 3 | 220 366 | 77 | 88 |
| Castellum | 556475-5550 | Göteborg | 1 | 642 534 | 77 | - |
| NEA II | 559268-3915 | Stockholm | 3 | 80 985 | 66 | 58 |
| Investor Aktiebolag | 556013-8298 | Stockholm | 1 | 205 201 | 60 | - |
| Logistea AB | 556627-6241 | Stockholm | 1 | | - | 320 |
| Wihlborgs Fastigheter AB | 556367-0230 | Malmö | 1 | | - | 117 |
| Alcur Grow | 515603-1469 | Stockholm | 1 | | - | 58 |
| **Övriga** | | | | | | |
| Fastigheter | | | | | 51 | 307 |
| Fonder | | | | | 114 | 161 |
| Hälsovård | | | | | 113 | 132 |
| Konsumenttjänster | | | | | 149 | 141 |
| Teknologi och Utveckling | | | | | 108 | 141 |
| | | | | | **2 789** | **3 378** |

Av andra långfristiga värdepappersinnehav klassificeras 1 685 mkr (2 299) som finansiella tillgångar kategori 1 och 1 104mkr (1 079) som finansiella tillgångar kategori 3. Inga innehav värderas enligt nivå 2. Inga värdepapper har under året bytt kategori. Efter periodens slut har samtliga aktier i Billogram AB avyttrats.

| Aktier och andelar nivå 3 | Ägarandel % | Marknadsvärde | Värderingsmodell |
|---|---|---|---|
| CNI Invest AB | 51,8 % | 208 | Net Asset Value |
| Molcap Invest AB | 0,5 % | 149 | Net Asset Value |
| Meds Apotek AB | 17 % | 130 | Transaktion/Emission |
| Northmill Group AB | 5,4 % | 93 | DCF |
| SmartCella Hold AB | 1,4 % | 90 | Transaktion/Emission |
| Billogram AB | 6,0 % | 77 | Transaktion/Emission |
| NEA II | 9,7 % | 66 | Net Asset Value |
| Övriga (20 st) | | 291 | |
| | | **1104** | |

## KÄNSLIGHETSANALYS

För de innehav som värderas utifrån NAV skulle en förändring av andelsvärdet ha följande resultateffekt:

| Förändring | +/-5% | SEK mn | +/-10% | SEK mn | +/-15% | SEK mn |
|---|---|---|---|---|---|---|
| CNI Invest AB | +/- | 10 | +/- | 21 | +/- | 31 |
| Molcap Invest AB | +/- | 7 | +/- | 15 | +/- | 22 |
| NEA II | +/- | 3 | +/- | 7 | +/- | 10 |

För de innehav som värderas utifrån senaste transaktion/emission skulle en förändring av priset ha följande resultateffekt:

| Förändring | +/-5% | SEK mn | +/-10% | SEK mn | +/-15% | SEK mn |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Meds Apotek AB | +/- | 7 | +/- | 13 | +/- | 20 |
| SmartCella Hold AB | +/- | 4 | +/- | 9 | +/- | 13 |
| Billogram AB | +/- | 4 | +/- | 8 | +/- | 12 |

Northmill är det enda innehav som värderas till diskonterat kassaflöde. M2 har använt en diskonteringsränta på 10,2 procent. En förändring av diskonteringsräntan skulle ha följande resultateffekt:

| Förändring | +0,5% | SEK mn | +1,0% | SEK mn | +1,5% | SEK mn |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Northmill Group AB | | -5 | | -11 | | -15 |

| Förändring | -0,5% | SEK mn | -1,0% | SEK mn | -1,5% | SEK mn |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Northmill Group AB | | 7 | | 15 | | 23 |

VERKSAMHETSÖVERSIKT
DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT
ÅRET I KORTHET
VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR
COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
WÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR
FASTIGHETER
HÄLSOVÅRD
KONSUMENTTJÄNSTER
TEKNOLOGI OCH UTVECKLING
BANK, INVESTMENT OCH FONDER

HÅLLBARHETSRAPPORT

FINANSIELLA RAPPORTER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

KONCERNEN:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

MODERBOLAGET:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
UNDERSKRIFTER
REVISIONSBERÄTTELSE
DEFINITIONER NYCKELTAL
LEDNING OCH STYRELSE

| Företagets namn | Org. nr | Säte | Antal andelar | Bokfört värde 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Moderbolag** | | | | | |
| Besqab AB (Aros Bostadsutveckling AB) | 556699-1088 | Stockholm | 7 150 339 | 357 | 456 |
| Swedbank AB | 502017-7753 | Stockholm | 1 419 794 | 289 | 295 |
| KlaraBo Sverige AB | 559029-2727 | Malmö | 11 966 680 | 266 | 265 |
| BEWI ASA | 925 437 948 | Hamarvik | 8 641 419 | 236 | 337 |
| CNI Invest AB | 559323-1375 | Stockholm | 80 000 | 225 | 195 |
| Meds Apotek AB | 559093-4575 | Hägersten | 2 962 726 | 171 | 171 |
| Molcap Invest AB | 559078-4848 | Stockholm | 4 674 | 167 | 167 |
| Sagax | 556520-0028 | Stockholm | 643 728 | 143 | 1 |
| Heba Fastighets AB | 556057-3981 | Stockholm | 3 087 202 | 105 | - |
| Northmill Group AB (publ) | 556786-5257 | Stockholm | 6 511 | 93 | 107 |
| Castellum | 556475-5550 | Göteborg | 642 534 | 81 | - |
| First Venture Sweden AB | 559124-1251 | Stockholm | 7 901 438 | 52 | 76 |
| Logistea AB | 556627-6241 | Stockholm | | - | 149 |
| Wihlborgs Fastigheter AB | 556367-0230 | Malmö | | - | 109 |
| Alcur Grow | 515603-1469 | Stockholm | | - | 75 |
| **Övriga** | | | | | |
| Fastigheter | | | | 64 | 267 |
| Fonder | | | | 167 | 125 |
| Hälsovård | | | | 139 | 231 |
| Konsumenttjänster | | | | 170 | 202 |
| Teknologi och Utveckling | | | | 148 | 178 |
| | | | | **2 873** | **3 406** |

## **Not 19:** BOKSLUTSDISPOSITIONER

| Moderbolag | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Avsättning till periodiseringsfond | -9 | -146 |
| Återförd periodiseringsfond | 28 | - |
| Erhållna koncernbidrag | 18 | 123 |
| Lämnade koncernbidrag | -10 | -78 |
| **Summa** | **27** | **-102** |



Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

## **Not 20:** SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | **2024** | **2023** | **2024** | **2023** |
| **Aktuell skatt** | | | | |
| Skatt på årets resultat | -12 | -69 | -5 | -90 |
| Skatt hänförlig till tidigare perioder | 15 | 58 | 17 | 60 |
| **Summa aktuell skatt** | **3** | **-12** | **12** | **-30** |
| | | | | |
| **Uppskjuten skatt** | | | | |
| Avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader | 37 | 266 | 0 | 16 |
| Avseende underskottsavdrag | 1 | -37 | - | - |
| Avseende övriga kortfristiga placeringar | - | 196 | - | - |
| Avseende finansiella derivat | - | 250 | - | - |
| Avseende andra långfristiga VP-innehav | -25 | -8 | - | - |
| Avseende obeskattade reserver | 4 | -35 | - | - |
| **Summa uppskjuten skatt** | **17** | **633** | **0** | **16** |
| **Summa total skatt** | **20** | **621** | **12** | **-14** |
| | | | | |
| **Avstämning av redovisad skatt** | | | | |
| Resultat före skatt | -1 095 | -5 376 | 2 658 | -318 |
| Nominell skatt enligt gällande skattesats | 226 | 1 119 | -548 | 66 |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader | -176 | -39 | -180 | -33 |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter | 89 | 29 | 845 | 104 |
| Skatteeffekt ej aktiverade underskottsbidrag | 1 | 4 | - | - |
| Skatteeffekt temporära skillnader fastigheter | -1 | -18 | - | 15 |
| Skatteeffekt temporära skillnader andra långfristiga värdepappersinnehav | -5 | 226 | -142 | -226 |
| Resultat från andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden, netto efter skatt | -129 | -625 | - | - |
| Aktuell skatt hänförlig till tidigare år | 15 | 58 | 17 | 60 |
| Övrigt | 0 | -2 | 0 | 0 |
| **Redovisad effektiv skatt** | **20** | **621** | **12** | **-14** |
| | | | | |
| Effektiv skattesats | -2 % | -11 % | 0 % | 4 % |

Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

VERKSAMHETSÖVERSIKT
DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT
ÅRET I KORTHET
VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR
COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
WÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR
FASTIGHETER
HÄLSOVÅRD
KONSUMENTTJÄNSTER
TEKNOLOGI OCH UTVECKLING
BANK, INVESTMENT OCH FONDER

HÅLLBARHETSRAPPORT

FINANSIELLA RAPPORTER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

KONCERNEN:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

MODERBOLAGET:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
UNDERSKRIFTER
REVISIONSBERÄTTELSE
DEFINITIONER NYCKELTAL
LEDNING OCH STYRELSE

## **Not 21:** ANDRA LÅNGFRISTIGA TILLGÅNGAR

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | **2024** | **2023** | **2024** | **2023** |
| Ingående värde | 701 | 1 621 | 559 | 1 199 |
| Utlåning | 100 | - | - | - |
| Amortering | -128 | -862 | -63 | -588 |
| Omklassificering | - | 9 | - | 15 |
| Nedskrivning | -258 | -68 | -223 | -68 |
| **Utgående värde** | **415** | **701** | **273** | **559** |

Huvuddelen av koncernens andra långfristiga tillgångar är räntebärande. Villkoren för de räntebärande tillgångarna är Stibor 90 dagar plus en marginal på om huvudsakligen 2,50 procent. Vissa räntebärande tillgångar löper till fast ränta på mellan 6,75-8,50 procent. Samtliga räntebärande tillgångar har vid utlåningstillfället skett till marknadsmässiga villkor. Värdereglering av kortfristiga fordringar baseras på risk för falissemang (ECL), se not 2.

## **Not 22:** KUNDFORDRINGAR

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | **2024** | **2023** | **2024** | **2023** |
| Kundfordringar brutto | 5 | 22 | 5 | 8 |
| Avsättning för osäkra kundfordringar | -5 | -2 | -5 | -1 |
| **Utgående redovisat värde** | **0** | **20** | **0** | **7** |

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | **2024** | **2023** | **2024** | **2023** |
| **Åldersfördelade kundfordringar** | | | | |
| Ej förfallna kundfordringar | 0 | 1 | 0 | 1 |
| Förfallna 0 - 30 dagar | - | 15 | - | 6 |
| Förfallna 31 - 90 dagar | - | 2 | - | 0 |
| Förfallna 91 - 180 dagar | 0 | 0 | - | 0 |
| Förfallna 180 < | - | 2 | - | 0 |
| **Summa ej nedskrivna kundfordringar** | **0** | **20** | **0** | **7** |

## **Not 23:** ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | **2024-12-31** | **2023-12-31** | **2024-12-31** | **2023-12-31** |
| Pågående försäkringsärenden | 1 | 2 | 1 | 1 |
| Skattekonto | 10 | 13 | 0 | 2 |
| Ej disponibelt saldo, depåkonto | 392 | 347 | - | - |
| Avräkning externa företag | 15 | 88 | 15 | 32 |
| Värdereglering kortfristiga fordringar | -14 | -4 | -14 | -6 |
| Ej reglerad köpeskilling | 57 | 4 | 2 | 2 |
| Övrigt | 2 | 35 | - | 1 |
| **Totalt** | **461** | **486** | **4** | **32** |

* Värdereglering av kortfristiga fordringar baseras på risk för falissemang, se not 2.


Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

## Not 24: FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Förutbetalda ränteutgifter | 2 | - | - | - |
| Förutbetalda finansieringskostnader | 3 | 4 | - | - |
| Upplupna ränteintäkter | 139 | 223 | 122 | 196 |
| Upplupen utdelningsintäkt | 33 | 66 | 18 | 31 |
| Upplupna fastighetsintäkter | 2 | 1 | - | - |
| Övriga poster | 4 | 5 | 4 | 1 |
| **Summa** | **183** | **299** | **143** | **228** |

## Not 25: KORTFRISTIGA PLACERINGAR

| Koncern | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående värde | - | 2 151 |
| Förvärv | - | 373 |
| Försäljning | - | -2 676 |
| Värdeförändringar | - | 152 |
| **Summa** | **-** | **0** |

| Moderbolaget | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående värde | - | 2 137 |
| Förvärv | - | 373 |
| Nedskrivning | - | 146 |
| Försäljning | - | -2 657 |
| **Summa** | **-** | **0** |

## Not 26: LIKVIDA MEDEL

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Kassa och bank | 507 | 884 | 393 | 213 |
| **Summa** | **507** | **884** | **393** | **213** |

## Not 27: EGET KAPITAL

### KONCERNEN

**Aktiekapital**
Aktiekapitalet uppgår den 31 december 2024 till 10 mkr, fördelat på 50 000 A-aktier med en röst per aktie och 50 000 B-aktier med 10 röster per aktie. Kvotvärdet uppgår till 100 kr/aktie. Inga aktier innehas av bolaget själv eller dess dotterbolag.

**Omräkningsreserv**
Innefattar kursdifferenser vid omräkning av utländskt dotterföretag samt andel av intresseföretags omräkningsdifferenser. Uppkomna kursdifferenser redovisas i övrigt totalresultat.

**Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat**
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat innefattar moderbolaget och dess dotterföretag.

| Resultat per aktie | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Årets totalresultat, mkr, hänförligt till moderbolaget aktieägare | -903 | -4 937 |
| **Beräkningsunderlag** | **-903** | **-4 937** |
| Genomsnittligt antal utestående aktier | 100 000 | 100 000 |
| Antal aktier vid periodens slut | 100 000 | 100 000 |
| Resultat per aktie, kr | -9 029 | -49 375 |

### MODERBOLAGET

**Uppskrivningsfond**
Bundet eget kapital. Uppkommit genom uppskrivning av tillgångar. Får endast användas för specifika ändamål.

**Reservfond**
Bundet eget kapital som endast får användas för specifika ändamål. Efter 1 januari 2006 är det frivilligt att göra årliga avsättningar.

VERKSAMHETSÖVERSIKT
DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT
ÅRET I KORTHET
VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR
COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
WÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR
FASTIGHETER
HÄLSOVÅRD
KONSUMENTTJÄNSTER
TEKNOLOGI OCH UTVECKLING
BANK, INVESTMENT OCH FONDER

HÅLLBARHETSRAPPORT

FINANSIELLA RAPPORTER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

KONCERNEN:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

MODERBOLAGET:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
UNDERSKRIFTER
REVISIONSBERÄTTELSE
DEFINITIONER NYCKELTAL
LEDNING OCH STYRELSE

## **Not 28:** UPPSKJUTEN SKATT

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| **Uppskjuten skatteskuld** | | | | |
| Avseende aktiverade underskottsavdrag | -1 | - | - | 0 |
| Avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader | 64 | 320 | - | 0 |
| Avseende långfristiga värdepappersinnehav | -46 | -70 | - | 0 |
| Avseende obeskattade reserver | 70 | 79 | - | 0 |
| **Summa** | **88** | **329** | **-** | **0** |

I koncernen finns ej aktiverade underskottsavdrag på 0 mkr (0). Varav kvittning uppskjuten skattefordran avseende nyttjanderättstillgångar 17 mkr (27).

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| **Ingående balans** | 329 | 1 128 | - | 16 |
| Avsättning uppskjuten skatt | 25 | – | - | – |
| Återföring uppskjuten skatt | -266 | -799 | - | -16 |
| **Summa** | **88** | **329** | **-** | **0** |

## **Not 29:** RÄNTEBÄRANDE SKULDER

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| **Långfristiga skulder** | | | | |
| Ingående värde | 5 447 | 10 794 | 4 167 | 8 534 |
| Nyupptagna skulder | 3 728 | 1 739 | 3 571 | 717 |
| Amorterade skulder | -4 186 | - 7 086 | -3 112 | -5 084 |
| **Utgående värde** | **4 989** | **5 447** | **4 626** | **4 167** |

| **Koncern** | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Långfristiga skulder** | | |
| Skulder till kreditinstitut | 93 | 664 |
| Obligationslån | 799 | 1 593 |
| Lån med värdepapper som säkerhet | 0 | 0 |
| Övriga räntebärande skulder | 0 | 23 |
| | **892** | **2 279** |
| **Kortfristiga skulder** | | |
| Skulder till kreditinstitut | 269 | 585 |
| Obligationslån | 299 | 549 |
| Depåkrediter | 3 529 | 2 034 |
| Lån med värdepapper som säkerhet | 0 | 0 |
| Övriga räntebärande skulder | 0 | 0 |
| | **4 097** | **3 168** |
| **Summa** | **4 989** | **5 447** |


Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

| Koncern | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Löptidsanalys finansiella skulder** | | |
| 0-3 mån | 299 | 549 |
| 3-6 mån | 0 | 30 |
| 6-12 mån | 3 798 | 2 589 |
| **Summa kortfristiga skulder** | **4 097** | **3 168** |
| | | |
| 1-2 år | 599 | 1 416 |
| 2-3 år | 293 | 864 |
| 3-5 år | 0 | 0 |
| **Summa långfristiga skulder** | **892** | **2 279** |

Den övervägande majoriteten av lånen löper med rörlig ränta, dvs Stibor 90 dagar + marginal. 200 mkr löper med fast ränta om 7 procent fram till 2029. Den genomsnittliga räntan för 2024 var ca 5,69 procent (5,18).

| Moderbolaget | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Långfristiga skulder** | | |
| Obligationslån | 799 | 1 593 |
| Övriga räntebärande skulder | 0 | 0 |
| | **799** | **1 593** |
| **Kortfristiga skulder** | | |
| Skulder till kreditinstitut | - | 0 |
| Obligationslån | 299 | 549 |
| Depåkrediter | 3 529 | 2 026 |
| Övriga räntebärande skulder | 0 | 0 |
| Lån med värdepapper som säkerhet | 0 | 0 |
| | **3 827** | **2 574** |
| **Summa** | **4 626** | **4 167** |

| Moderbolaget | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Löptidsanalys finansiella skulder** | | |
| 0-3 mån | 299 | 549 |
| 3-6 mån | - | 0 |
| 6-12 mån | 3 529 | 2 026 |
| **Summa kortfristiga skulder** | **3 827** | **2 574** |
| | | |
| 1-2 år | 599 | 1 393 |
| 2-3 år | 200 | 200 |
| 3-5 år | - | - |
| **Summa långfristiga skulder** | **799** | **1 593** |

| Koncern<br>2024-12-31 | 0-3 mån | 3-6 mån | 6-12 mån | 1-2 år | 2-3 år | 3-5 år | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Löptidsanalys ink räntekostnader och amortering** | | | | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | - | - | 280 | - | 104 | - | **384** |
| Obligationslån | 300 | - | - | 642 | - | 270 | **1 212** |
| Depåkrediter | - | - | 3 672 | - | - | - | **3 672** |
| **Summa** | **300** | | **3 953** | **642** | **104** | **270** | **5 269** |

## **Not 30:** FINANSIELLA INSTRUMENT, TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. *Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats* och beslutats av styrelsen och bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. För information om bedömda finansiella risker, se not 3.

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9, framgår av tabellen nedan.

| Värdering av finansiella tillgångar och skulder<br>Koncern | Finansiella intäkter | Finansiella kostnader | Värde-förändringar | Summa |
|---|---|---|---|---|
| 2024 | **Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen** | | | |
| | Andra långfristiga värdepappers-innehav | 89 | | 102 | **191** |
| | Övriga poster | | -406 | | **-406** |
| | **Summa** | **89** | **-406** | **102** | **-215** |
| | **Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde** | | | | |
| | Andra långfristiga tillgångar | | | -258 | **-258** |
| | Andra kortfristiga tillgångar | 64 | | -117 | **-53** |
| | **Summa** | **64** | | **-375** | **-311** |
| | **Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde** | | | | |
| | Skulder till kredit-institut | | -307 | | **-307** |
| | **Summa** | | **-307** | | **-307** |
| 2023 | **Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen** | | | |
| | Andra långfristiga värdepappers-innehav | 84 | 0 | -302 | **-218** |
| | Derivat | 0 | 0 | -3 | **-3** |
| | Kortfristiga place-ringar som innehas för handel | 0 | 0 | 0 | **0** |
| | Övriga poster | 0 | -107 | 0 | **-107** |
| | **Summa** | **84** | **-107** | **-305** | **-328** |
| | **Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde** | | | | |
| | Kortfristiga place-ringar som innehas för handel | 8 | 0 | 0 | **8** |
| | Andra långfristiga tillgångar | 120 | 0 | 0 | **120** |
| | **Summa** | **128** | **0** | **0** | **128** |
| | **Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde** | | | | |
| | Skulder till kredit-institut | 0 | -411 | 0 | **-411** |
| | **Summa** | **0** | **-411** | **0** | **-411** |

VERKSAMHETSÖVERSIKT
DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT
ÅRET I KORTHET
VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR
COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
WÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR
FASTIGHETER
HÄLSOVÅRD
KONSUMENTTJÄNSTER
TEKNOLOGI OCH UTVECKLING
BANK, INVESTMENT OCH FONDER

HÅLLBARHETSRAPPORT

FINANSIELLA RAPPORTER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

KONCERNEN:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

MODERBOLAGET:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
UNDERSKRIFTER
REVISIONSBERÄTTELSE
DEFINITIONER NYCKELTAL
LEDNING OCH STYRELSE

| Värdering av finansiella tillgångar och skulder<br>Koncern | | Värderings-hierarki | Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen | Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde |
|---|---|---|---|---|
| 2024 | **Tillgångar** | | | |
| | Andra långfristiga värdepappersinnehav noterade | 1 | 1 685 | |
| | Andra långfristiga värdepappersinnehav onoterade | 3 | 1 104 | |
| | Långfristiga fordringar | | | 415 |
| | Kundfordringar | | | |
| | Derivat | | | |
| | Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader | | | 183 |
| | Övriga fordringar | | | 461 |
| | Likvida medel | | | 507 |
| | **Summa** | | **2 789** | **1 566** |
| | **Skulder** | | | |
| | Långfristiga räntebärande skulder | | | 892 |
| | Derivat | | | |
| | Kortfristiga räntebärande skulder | | | 4 097 |
| | Finansiella skulder som innehas för handel | 1 | 16 | |
| | Leverantörsskulder | | | 6 |
| | Övriga skulder | | | 66 |
| | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | 26 |
| | **Summa** | | **16** | **5 087** |
| 2023 | **Tillgångar** | | | |
| | Andra långfristiga värdepappersinnehav noterade | 1 | 2 299 | |
| | Andra långfristiga värdepappersinnehav onoterade | 3 | 1 079 | |
| | Långfristiga fordringar | | | 701 |
| | Kundfordringar | | | 20 |
| | Derivat | 2 | 1 | |
| | Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader | | | 299 |
| | Övriga fordringar | | | 486 |
| | Kortfristiga placeringar som innehas för handel | 1 | | |
| | Likvida medel | | | 884 |
| | **Summa** | | **3 379** | **2 390** |
| | **Skulder** | | | |
| | Långfristiga räntebärande skulder | | | 2 279 |
| | Derivat | | | |
| | Kortfristiga räntebärande skulder | | | 3 168 |
| | Finansiella skulder som innehas för handel | 1 | | 186 |
| | Leverantörsskulder | | | 30 |
| | Övriga skulder | | | 309 |
| | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | 77 |
| | **Summa** | | **0** | **6 049** |

| Värderingsmodell, verkligt värde via resultat-räkningen, nivå 2, ej säkringsredovisade | 2024 | Marknads-värdering | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Koncern** | | | |
| *Anläggningstillgång* | | | |
| – Ränteswap* | - | | 1 |

* Ränteswap med löptid till och med september 2025.



Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

## **Not 31:** FINANSIELLA SKULDER SOM INNEHAS FÖR HANDEL

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Ingående värde | 186 | 397 | 186 | 397 |
| Värdeförändring | -170 | -211 | -170 | -211 |
| **Utgående värde** | **16** | **186** | **16** | **186** |

Avser utestående skuldposition för blankade börsnoterade aktier.

## **Not 32:** ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Ej reglerad köpeskilling | 2 | 159 | 2 | 159 |
| Avräkning närstående personer | 62 | 87 | 62 | 48 |
| Personalrelaterade kostnader | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Övriga poster | 1 | 61 | 0 | 45 |
| **Summa** | **66** | **309** | **65** | **253** |

## **Not 33:** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Förskottsbetalda hyresintäkter | 8 | 30 | - | 0 |
| Upplupna fastighetskostnader | 1 | 5 | - | - |
| Upplupna ersättningar till kunder | - | 6 | - | - |
| Upplupna personalkostnader | 2 | 3 | 2 | 2 |
| Upplupna räntekostnader | 9 | 23 | 8 | 20 |
| Upplupet revisionsarvode | 3 | 5 | 3 | 4 |
| Förutbetalda intäkter | 2 | - | - | - |
| Övriga poster | 1 | 5 | 0 | 4 |
| **Summa** | **26** | **77** | **13** | **30** |

## **Not 34:** STÄLLDA SÄKERHETER

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Fastighetsinteckningar | 539 | 1 239 | - | - |
| Företagsinteckningar | 1 | 1 | - | - |
| Pantsatta aktier och andelar i andra företag | 1 685 | 2 299 | 1 684 | 2 998 |
| Pantsatta aktier i koncernföretag | 193 | 926 | 74 | 0 |
| Pantsatta aktier i intresseföretag | 8 176 | 6 849 | 5 315 | 3 971 |
| Pantsatta bankmedel | - | 285 | - | 71 |
| **Summa** | **10 594** | **11 599** | **7 073** | **7 040** |

Säkerheterna är främst ställda för banklån och utnyttjade krediter. I låneavtal kan kovenanter finnas avseende räntetäckningsgrad och lånevolym i förhållande till verkligt värde.

VERKSAMHETSÖVERSIKT
DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT
ÅRET I KORTHET
VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR
COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
WÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR
FASTIGHETER
HÄLSOVÅRD
KONSUMENTTJÄNSTER
TEKNOLOGI OCH UTVECKLING
BANK, INVESTMENT OCH FONDER

HÅLLBARHETSRAPPORT

FINANSIELLA RAPPORTER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

KONCERNEN:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

MODERBOLAGET:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
UNDERSKRIFTER
REVISIONSBERÄTTELSE
DEFINITIONER NYCKELTAL
LEDNING OCH STYRELSE

## **Not 35:** EVENTUALFÖRPLIKTELSER

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag | - | - | 320 | 914 |
| Övriga poster | - | - | 100 | - |
| **Summa** | **-** | **-** | **420** | **914** |

## **Not 36:** KASSAFLÖDESANALYS

| **Koncern** | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| **Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (från den löpande verksamheten)** | | |
| Utdelningar | -471 | -84 |
| Värdeförändringar | 309 | 1 592 |
| Resultatandelar i intresseföretag | 620 | 3 613 |
| **Summa** | **458** | **5121** |
| | | |
| **Betalda räntor** | | |
| Erhållen ränta | 52 | 197 |
| Betald ränta | -359 | -473 |

| **Moderbolag** | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| **Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (från den löpande verksamheten)** | | |
| Resultat från försäljning värdepapper | -66 | 7 |
| Utdelningar | -4 131 | -400 |
| Värdeförändring derivat | 6 | - |
| Nedskrivningar | 1 268 | 374 |
| Resultat i kommanditbolag | - | 3 |
| Bokslutsdispositioner | -26 | 102 |
| Övrigt | - | -58 |
| **Summa** | **-2 949** | **28** |
| | | |
| **Betalda räntor** | | |
| Erhållen ränta | 76 | 189 |
| Betald ränta | -374 | -362 |

| **Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten:** | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | **2024** | **2023** | **2024** | **2023** |
| **Långfristiga räntebärande skulder** | | | | |
| Ingående redovisat värde | 2 279 | 4 431 | 1 593 | 3 768 |
| Kassaflödespåverkande förändringar | -1 400 | -2 094 | -800 | -2 117 |
| *Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:* | | | | |
| Övriga ej kassaflödespåverkande poster | 13 | -58 | 6 | -58 |
| Omklassificeringar | - | - | - | - |
| **Utgående redovisat värde långfristiga räntebärande skulder** | **892** | **2 279** | **799** | **1 593** |
| | | | | |
| **Kortfristiga räntebärande skulder** | | | | |
| Ingående redovisat värde | 3 168 | 6 363 | 2 574 | 4 766 |
| Kassaflödespåverkande förändringar | 929 | -3 195 | 1 253 | -2 192 |
| *Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:* | | | | |
| Omklassificeringar | - | - | - | - |
| **Utgående redovisat värde kortfristiga räntebärande skulder** | **4 097** | **3 168** | **3 827** | **2 574** |


Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

## **Not 37:** BYGGNADER OCH MARK

| Moderbolag | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Byggnader** | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 5 | 4 |
| Tillkommer aktivering | - | 1 |
| Avyttringar | -5 | |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **-** | **5** |
| | | |
| Ingående avskrivningar enligt plan | -1 | -1 |
| Årets avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| Avyttringar | 1 | |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan** | **-** | **-1** |
| | | |
| Ingående uppskrivningar | 1 | 1 |
| Avskrivning uppskrivning byggnad | 0 | 0 |
| Avyttringar | -1 | - |
| **Utgående ackumulerade uppskrivningar** | **-** | **1** |
| **Utgående redovisat värde byggnader** | **-** | **4** |
| **Utgående redovisat värde byggnader och mark** | **-** | **4** |

VERKSAMHETSÖVERSIKT
DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT
ÅRET I KORTHET
VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR
COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
WÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR
FASTIGHETER
HÄLSOVÅRD
KONSUMENTTJÄNSTER
TEKNOLOGI OCH UTVECKLING
BANK, INVESTMENT OCH FONDER

HÅLLBARHETSRAPPORT

FINANSIELLA RAPPORTER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

KONCERNEN:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

MODERBOLAGET:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
UNDERSKRIFTER
REVISIONSBERÄTTELSE
DEFINITIONER NYCKELTAL
LEDNING OCH STYRELSE

## **Not 38:** ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

| **Moderbolag** | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 555 | 938 |
| Aktieägartillskott | 107 | 11 |
| Återbetalt aktieägartillskott | -30 | - |
| Resultatandel i handels- och kommanditbolag | - | -159 |
| Försäljning | -7 | -234 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **625** | **555** |
| Ingående uppskrivningar | - | 56 |
| Försäljning | - | -56 |
| **Utgående ackumulerade uppskrivningar** | **-** | **0** |
| Ingående nedskrivningar | -204 | -198 |
| Årets nedskrivningar | -196 | -6 |
| Försäljning | 6 | - |
| **Utgående ackumulerade nedskrivningar** | **-394** | **-204** |
| **Utgående redovisat värde** | **232** | **352** |

| **Direktägda dotterbolag** | | | | **Redovisat värde** | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Företagets namn** | **Org. nr** | **Säte** | **Kapitalandel (%)** [1] | **2024** | **2023** |
| M2 Capital Management AB | 556575-4271 | Stockholm | 100 % | 25 | 25 |
| M2 Royal ApS | 36 447 249 | Köpenhamn | 100 % | 19 | 113 |
| M2 Gruppen Kista AB | 559042-7299 | Stockholm | 100 % | 0 | 10 |
| M2 Förvaltning AB | 556558-9685 | Stockholm | 100 % | 1 | 4 |
| M2 Gruppen Fastigheter AB | 556948-4420 | Stockholm | 100 % | 0 | 0 |
| M2 Gruppen i Södertälje Hold. AB | 556717-0054 | Stockholm | 100 % | 1 | 57 |
| Arnhult Invest AB fd M2 Gävle Centrum AB | 556578-7008 | Stockholm | 100 % | 23 | 32 |
| M2 Astrid AB | 559431-3669 | Stockholm | 100 % | 74 | 0 |
| M2 Holding AB | 556878-5520 | Stockholm | 100 % | 2 | 2 |
| M2 Gruppen Office AB | 559262-2475 | Stockholm | - | - | 0 |
| M2 Residential AB | 556569-9385 | Stockholm | 100 % | 0 | 1 |
| M2 Gruppen AB | 559161-5645 | Stockholm | 100 % | 0 | 0 |
| M2 Gruppen 1 AB | 556951-8029 | Stockholm | - | - | 6 |
| Arnia Holding AB | 556727-9418 | Stockholm | 100 % | 0 | 0 |
| Kamelia Samhällsfastigheter AB | 559161-0737 | Stockholm | 70 % | 64 | 79 |
| Suburban Properties Stockholm AB | 556983-7494 | Stockholm | 100 % | 22 | 22 |
| STHLM OXN Holding AB | 559100-0467 | Stockholm | 100 % | 0 | 0 |
| | | | | **232** | **352** |

Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

**Indirekt helägda dotterbolag**

| Företagets namn | Org. nr | Säte | Kapitalandel (%) [1] |
|---|---|---|---|
| AB Stockholm Sjöbotten AB | 556720-6452 | Stockholm | 100 % |
| Aland Fastigheter AB | 556966-6943 | Sundsvall | 70 % |
| Locellus Avveckling fd Arnhult Invest AB | 556693-5002 | Jönköping | 100 % |
| Brighthome Sweden AB | 556611-9177 | Stockholm | 100 % |
| Dalbo Centrum i Växjö AB | 556731-7150 | Jönköping | 100 % |
| Folkbo Sverige Studio AB | 559172-7291 | Stockholm | 70 % |
| Fröafall Invest AB | 556723-4447 | Jönköping | 100 % |
| Kamelia Projektbolag 2 AB | 559335-4029 | Stockholm | 70 % |
| Kamelia Projektbolag 3 AB | 559335-4060 | Stockholm | 70 % |
| Kamelia Tenhult AB | 559302-9175 | Stockholm | 70 % |
| Ljungsåsa 1:241 Fastigheter AB | 559181-5955 | Stockholm | 100 % |
| Locellus AB | 556707-7473 | Jönköping | 100 % |
| Locellus Finans AB | 556593-5573 | Jönköping | 100 % |
| Locellus Finans Holding AB | 556724-3976 | Jönköping | 100 % |
| Locellus Förvaltning AB | 556526-2606 | Jönköping | 100 % |
| Locellus i Jönköping AB | 556559-3356 | Jönköping | 100 % |
| Locellus i Tranås AB | 556559-3372 | Jönköping | 100 % |
| Locellus i Växjö AB | 556263-4757 | Jönköping | 100 % |
| Locellus Invest AB | 556707-7499 | Jönköping | 100 % |
| M2 Albert AB | 559441-2644 | Stockholm | 100 % |
| M2 Anneli AB | 559446-8307 | Stockholm | 100 % |
| M2 Annika AB | 559446-8299 | Stockholm | 100 % |
| M2 Anton AB | 559432-0797 | Stockholm | 100 % |
| M2 Commercial AB | 556948-4412 | Stockholm | 100 % |
| M2 Gruppen Bäverholmen AB | 559315-8487 | Stockholm | 100 % |
| M2 Gruppen Lillholmen 7 AB | 559315-8479 | Stockholm | 100 % |
| M2 Gruppen Projekt AB | 559313-6905 | Stockholm | 100 % |
| M2 Gruppen Knivsta AB | 559364-2985 | Stockholm | 100 % |
| M2 V:a Vårholmsbackarna 1 AB | 559315-8461 | Stockholm | 100 % |
| Växjö Teleborg Hallonbacken AB | 559058-8223 | Växjö | 100 % |

Under året har bolagen At Home Fastigheter i Jönköpig AB, Compluvium Två AB, Fastighets AB Junestad, Fastighets AB Miklaholt, Fastighets AB Smålandshem, Fastighets AB Teleborg Centrum, Fastighetsbolaget Vakten AB, Jönköping Arkadien 4 KB, KB Härolden 5 i Jönköping, M2 Filmstaden AB, M2 Operan 1 AB, M2 Växjö Centrum AB, Studentutveckling i Jönköping AB, Vasaborgen i Växjö AB, Kamelia Sannaängen AB, M2 Gruppen 1 AB samt M2 Gruppen Office AB avyttrats. M2 Gruppen Knivsta AB har förvärvats genom sakutdelning.

[1] Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

VERKSAMHETSÖVERSIKT
DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT
ÅRET I KORTHET
VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR
COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
WÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR
FASTIGHETER
HÄLSOVÅRD
KONSUMENTTJÄNSTER
TEKNOLOGI OCH UTVECKLING
BANK, INVESTMENT OCH FONDER

HÅLLBARHETSRAPPORT

FINANSIELLA RAPPORTER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

KONCERNEN:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

MODERBOLAGET:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
UNDERSKRIFTER
REVISIONSBERÄTTELSE
DEFINITIONER NYCKELTAL
LEDNING OCH STYRELSE

## **Not 39:** ANDRA LÅNGFRISTIGA TILLGÅNGAR

| Moderbolag | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 615 | 1 199 |
| Avgående poster | -63 | -572 |
| Reserv förväntade kreditförluster | - | -12 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **552** | **615** |
| | | |
| Ingående nedskrivningar | -56 | 0 |
| Årets nedskrivningar | -223 | -56 |
| **Utgående ackumulerade nedskrivningar** | **-279** | **-56** |
| **Utgående redovisat värde** | **273** | **559** |

## **Not 40:** OBESKATTADE RESERVER

| Moderbolag | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Periodiseringsfond avsatt 2024 | 9 | - |
| Periodiseringsfond avsatt 2023 | 118 | 146 |
| Periodiseringsfond avsatt 2022 | 77 | 77 |
| Periodiseringsfond avsatt 2021 | 19 | 19 |
| Periodiseringsfond avsatt 2020 | 25 | 25 |
| **Summa** | **248** | **267** |

## **Not 41:** NÄRSTÅENDE

Moderbolaget har närståendetransaktioner med sina direkta och indirekta innehav av dotterföretag vilka framgår av not 38. M2 Asset Management AB:s (publ) enda ägare är Rutger Arnhult.

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor. Inköp från Corem avser hyra av lokal. Inköp från Walthon avser juridiska tjänster dessa upptas som närstående då en styrelseledamot är delägare i bolaget. Vidare har vi sålt tjänster till Servistore om drygt 300 tkr, avseende hyra av lokal. Servistore AB ägdes till 50 procent av Kamelia Samhällsfastigheter AB under merparten av 2024.

**Transaktioner med närstående parter 2024:**

| Motpart | Intäkter | Inköp | Fordringar | Skulder |
|---|---|---|---|---|
| Corem | | 0 | | |
| Walthon (Patrik Essehorn) | | 1 | | |
| Rutger Arnhult | | 2 | | |
| Dotterbolag | 4 | | 95 | 799 |

| Transaktioner och mellanhavanden mellan moderbolaget och andra koncernföretag: | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Resultat från andelar i koncernföretag inkl kommanditbolag | 3 380 | 283 |
| | | |
| Ränteintäkter från koncernföretag | 11 | 58 |
| Räntekostnader till koncernföretag | -37 | -59 |
| | | |
| Fordringar på närstående (koncernföretag) | 95 | 1 751 |
| Skulder till närstående (koncernföretag) | 799 | 4 411 |

Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

## **Not 42:** HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

- Den 15 januari återbetalades utestående obligationslån med förfall 15 januari 2025 med 298,8 mkr. Innan förfallet fanns redan återköpta obligationer om ca 1 700 mkr i M2 Asset Managements ägo. Totalt uppgick det emitterade beloppet till 2 000 mkr.
- M2 Asset Management AB har den 12 december 2024 emitterat ytterligare obligationer om 100 mkr under ramverket för M2s befintliga icke-säkerställda seniora obligationslån, februari 2022/februari 2026 (ISIN: SE0017485204) med ett totalt rambelopp om 2 000 mkr. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 415 räntepunkter och har slutligt förfall den 4 februari 2026. Totalt emitterat belopp inom ramen uppgår till 625 mkr. Den 20 januari upptogs dessa obligationer för handel på Nasdaq Stockholms Corporate Bond List.
- Den 14 februari hölls en extra bolagsstämman där det beslutades om vinstutdelning om totalt 25 mkr.
- Efter periodens slut har eCom Teams Sweden fd Footway Group AB ansökt om konkurs.
- Efter periodens slut har marknadsoron ökat på grund av Trumps olika uttalanden vilket bolaget noga följer utvecklingen av.

## **Not 43:** OMARBETNING AV FINANSIELLA RAPPORTER

I samband med upprättandet av rapport per 2023-06-30 har noterats att en intern omplacering av aktier i Wästbygg mellan depåer ägda av olika koncern-bolag inte redovisats som avyttring respektive förvärv. Transaktionen påverkar enbart balansräkningen i M2 Asset management AB och ej koncernen.

Transaktionen ingår i redovisade tal per 2023-06-30. Nedan visas hur transaktionen, som skedde till stängningskurs per 2022-09-30, totalt 387 mkr, skulle ha redovisats i M2 Asset Management AB.

| | Q1 2023 Omräknat | Q1 2023 Publicerat | Q4 2022 Omräknat | Q4 2022 Publicerat | Q3 2022 Omräknat | Q3 2022 Publicerat |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Andelar i intresseföretag | 3 249 | 2 862 | 3 229 | 2 843 | | |
| Andelar i koncernföretag | | | | | 1 196 | 809 |
| LF skulder till koncernföretag | 1 020 | 633 | 1 020 | 633 | 1 031 | 644 |
| Balansomslutning | 10 981 | 10 594 | 15 105 | 14 719 | 21 663 | 21 276 |

## **Not 44:** VINSTDISPOSITION

**Moderbolaget**
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

| | |
|---|---|
| Balanserade vinstmedel från föregående år | 1 040 660 012 |
| Årets resultat | 2 670 366 188 |
| | **3 711 026 200** |

Styrelsen föreslår att:

| | |
|---|---|
| - till aktieägaren utdelas, 0 SEK per aktie | |
| - redan genomförd efterutdelning | 25 000 000 |
| - i ny räkning balanseras | 3 686 026 200 |
| | **3 711 026 200** |

Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

VERKSAMHETSÖVERSIKT
DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT
ÅRET I KORTHET
VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR
COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
WÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR
FASTIGHETER
HÄLSOVÅRD
KONSUMENTTJÄNSTER
TEKNOLOGI OCH UTVECKLING
BANK, INVESTMENT OCH FONDER

HÅLLBARHETSRAPPORT

FINANSIELLA RAPPORTER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

KONCERNEN:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

MODERBOLAGET:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
UNDERSKRIFTER
REVISIONSBERÄTTELSE
DEFINITIONER NYCKELTAL
LEDNING OCH STYRELSE

# UNDERSKRIFTER

Styrelsen och verkställande direktören anser att årsredovisningen är upprättad enligt god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder.

Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 11 april 2025

Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

**Rutger Arnhult**
Ordförande

**Mia Arnhult**
Styrelseledamot

**Patrik Essehorn**
Styrelseledamot

**Johan Sjö**
Styrelseledamot

**Jakob Mörndal**
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 april 2025
**Ernst & Young AB**

**Gabriel Novella**
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

VERKSAMHETSÖVERSIKT
DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT
ÅRET I KORTHET
VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR
COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
WÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR
FASTIGHETER
HÄLSOVÅRD
KONSUMENTTJÄNSTER
TEKNOLOGI OCH UTVECKLING
BANK, INVESTMENT OCH FONDER

HÅLLBARHETSRAPPORT

FINANSIELLA RAPPORTER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

KONCERNEN:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

MODERBOLAGET:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
UNDERSKRIFTER
REVISIONSBERÄTTELSE
DEFINITIONER NYCKELTAL
LEDNING OCH STYRELSE

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i M2 Asset Management AB (Publ), organisationsnummer 556559-3349

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för M2 Asset Management AB (publ) för år 2024 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 40–42. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 36–87 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 40–42. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

### Värdering av Förvaltningsfastigheter

*Beskrivning av området*

Det redovisade verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2024 till 803 mSEK med orealiserade värdeförändringar om -175 mSEK.
Det redovisade värdet baseras på en intern värdering av respektive fastighet. Samma värderingspolicy och värderingsmodell tillämpas för samtliga av M2s fastigheter.

Med anledning av de många komplexa antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

En beskrivning av redovisningsprinciper framgår av avsnittet Förvaltningsfastigheter på sidan 55, och not 16 samt not 2 avseende kritiska bedömningar och uppskattningar.

*Hur detta område beaktades i revisionen*

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod och antaganden i de upprättade värderingarna.

Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har med stöd av vår värderingsspecialist granskat använd modell för fastighetsvärdering. Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med bolagets värderingsansvariga och företagsledning. Vi har för ett urval av förvaltningsfastigheter granskat rimligheten i gjorda antaganden såsom direktavkastningskrav, fastighetsinvesteringar och vakansgrad med stöd av vår värderingsspecialist. Vi har för ett urval av förvaltningsfastigheter testat indata i värderingsmodellen avseende hyresintäkter och driftkostnader samt även kontrollerat de beräkningar som ligger till grund för värderingen. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

### Värdering av Intressebolag

*Beskrivning av området*

Det redovisade värdet för andelar i intresseföretag uppgick den 31 december 2024 till 8 291 mSEK. Andelar i intresseföretag motsvarar summan av anskaffningsvärdet, den ackumulerade resultatandelen samt ackumulerade nedskrivningar. Andelar i Intressebolag är beloppsmässigt en av de mest väsentliga posterna i koncernens balansräkning. Koncernen ska pröva värdet på intressebolag för nedskrivningsbehov när händelser eller ändrade förutsättningar indikerar att redovisat värde för tillgången kan understiga återvinningsvärdet på detsamma.

Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med beräkning av

Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

återvinningsvärdet anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

En beskrivning av redovisningsprinciper framgår av not 2 avsnittet om Nedskrivningsprövning andelar i dotterföretag och intresseföretag samt not 15 över Andelar i Intresseföretag.

*Hur detta område beaktades i revisionen*

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för nedskrivningsprövning av intressebolag, bland annat genom att utvärdera värderingsmetoden och antaganden i de upprättade nedskrivningsprövningarna.

Vi har med stöd av våra värderingsspecialister utvärderat använda värderingsmetoder och beräkningsmodeller. Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med företagsledning. Vi har för ett urval av nedskrivningsprövningarna granskat rimligheten i gjorda antaganden, såsom vägda genomsnittliga kapitalkostnader (WACC) och tillväxttakt. Vi har för ett urval av nedskrivningsprövningarna kontrollerat de beräkningar som ligger till grund för uppskattandet av återvinningsvärdet. Vi har vidare granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

**Värdering av onoterade värdepappersinnehav**

*Beskrivning av området*

Det redovisade värdet för onoterade värdepappersinnehav i nivå 3 uppgick 31 december 2024 till 1 104 mSEK. Värderingsmetoden för onoterade värdepappersinnehav är baserad på principerna i international Private Equity och Venture Capital Valuation Guidelines (IPEV) samt IFRS 13 Fair Value Measurement.

Värdering av onoterade värdepappersinnehav har ansetts vara ett särskilt betydelsefullt område på grund av att beloppen är väsentliga för den finansiella rapporteringen samt att värderingarna till viss del baseras på antaganden och bedömningar enligt nivå 3. Detta innebär att direkta eller indirekta observerbara data saknas i redovisningen av onoterade värdepappersinnehav till verkligt värde.

En beskrivning av redovisningsprinciper framgår av avsnittet finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet (FVTPL) på sidan 56, och not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav.

*Hur detta område beaktades i revisionen*

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för värdering av onoterade värdepappersinnehav. För finansiella instrument i nivå 3 fastställs verkliga värden med hjälp av erkända värderingsmodeller och antaganden om diskonterade kassaflöden bland annat genom att utvärdera tidigare träffsäkerhet i prognoser och antaganden. Vi har med stöd av våra värderingsspecialister granskat bolagets modeller och metod för att värdera onoterade värdepappersinnehav.

För värderingsmetod senaste transaktion har vi granskat jämförbarhet i transaktionerna, tidpunkt för senaste transaktion samt marknadsutveckling sedan tidpunkt för senaste transaktion.

För värderingsmetod Net Asset Value har vi inhämtat och granskat rapporter från respektive fondförvaltare samt att värderingsmetodiken följer IPEV.

För värderingar bolaget själva har upprättat har vi med stöd av våra värderingsspecialister granskat rimligheten i antaganden om diskonteringsränta, kort- och långsiktig tillväxt samt terminalvärden.

Vi har även granskat lämnade upplysningar i de finansiella rapporterna angående finansiella instrument.

**Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen**

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 3, 6–21 samt 91–93. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

**Styrelsens och verkställande direktörens ansvar**

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

**Revisorns ansvar**

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

VERKSAMHETSÖVERSIKT
DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT
ÅRET I KORTHET
VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR
COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
WÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR
FASTIGHETER
HÄLSOVÅRD
KONSUMENTTJÄNSTER
TEKNOLOGI OCH UTVECKLING
BANK, INVESTMENT OCH FONDER

HÅLLBARHETSRAPPORT

FINANSIELLA RAPPORTER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

KONCERNEN:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

MODERBOLAGET:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
UNDERSKRIFTER
REVISIONSBERÄTTELSE
DEFINITIONER NYCKELTAL
LEDNING OCH STYRELSE

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

**Uttalanden**
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av M2 Asset Management (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Särskild förteckning över lån och säkerheter har upprättats i enlighet med vad som föreskrivs i aktiebolagslagen.

**Grund för uttalanden**
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

**Styrelsens och verkställande direktörens ansvar**
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

**Revisorns ansvar**
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

**Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten**
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 40–42 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Ernst & Young AB, Hamngatan 26 111 47 Stockholm, utsågs till M2 Asset Management ABs revisor av bolagsstämman den 17 maj 2024 och har varit bolagets revisor sedan 29 augusti 2022.

Stockholm, datum i enlighet med digital underskrift
Ernst & Young AB

**Gabriel Novella**
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

# DEFINITIONER NYCKELTAL

I denna årsredovisning har M2 tillämpat European Securities and Markets Authoritys, ESMA, riktlinjer för alternativa nyckeltal. M2 presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen 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. | (8 212-9 041) / 9 041 = -9,2 % |
| 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. | (-1 095-3-715) / ((13 533 + 15 646) / 2) = -2,6 % |
| Belåningsgrad fastigheter, % | Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång. | Anges för att belysa fastigheternas finansiella risk. | 362 / 803 = 45,11 % |
| Belåningsgrad lånegrupp, % | Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång. | Anges för att belysa fastigheternas finansiella risk. Gällande sedan december 2023 gentemot en långivare. | Se kommentar * |
| Räntetäckningsgrad, ggr | Koncernens resultat efter finansiella intäkter och kostnader exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar plus finansiella kostnader och intäkter och utdelning från andelar i intresseföretag dividerat med finansiella kostnader och intäkter. | Används för att belysa koncernens känslighet för ränteförändringar. Per årsskiftet 2023 ingår koncernens räntetäckningsgrad inte som finansiellt villkor i något låneavtal. | (-180+ 280+ 341 - 15 - 64) / (341 - 15 - 64) = 1,4 ggr |
| 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. | Används för att belysa lånegruppens känslighet för ränteförändringar. Gällande sedan december 2023 gentemot en långivare. | Se kommentar * |
| Soliditet, % | Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande dividerat med balansomslutningen per bokslutsdagen. | Används för att belysa koncernens finansiella stabilitet. | 8 212 / 13 553 = 60,7 % |
| 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 långivare. | Se kommentar * |
| **FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL** | | | |
| Direktavkastningskrav, %** | Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna | | |
| Driftöverskott | Hyresintäkter minus fastighetskostnader (exempelvis drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt). | Används för att visa fastigheternas ekonomiska avkastningsförmåga uttryckt i kr. | 141 - 57 = 84 |
| Vakansgrad, %** | Vakansgrad anger hur stor del av fastigheten som inte är uthyrd. | | |
| Hyresvärde, mkr** | Framtida kontraktsvärde samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick för nästkommande år. | | |
| Uthyrningsbar yta** | Ytor i fastigheterna vilka hyresgäster debiteras eller skulle kunna debiteras hyra för per bokslutsdagen | | |

* Ingen avstämning är möjlig utifrån årsredovisningens finansiella rapporter antingen till följd av att mer detaljerad information om Koncernens låneavtal krävs än vad som finns tillgänglig i årsredovisningen eller till följd av att de genomsnittsberäkningar av lån och fastighetsvärde Bolaget utför kräver information om värde vid fler tidpunkter under året än vad som anges i årsredovisningen.

** Dessa nyckeltal är operationella och anses inte vara alternativa nyckeltal enligt ESMAs riktlinjer.

VERKSAMHETSÖVERSIKT
DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT
ÅRET I KORTHET
VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR
COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
WÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR
FASTIGHETER
HÄLSOVÅRD
KONSUMENTTJÄNSTER
TEKNOLOGI OCH UTVECKLING
BANK, INVESTMENT OCH FONDER

HÅLLBARHETSRAPPORT

FINANSIELLA RAPPORTER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

KONCERNEN:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

MODERBOLAGET:
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
BALANSRÄKNING
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
KASSAFLÖDESANALYS

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
UNDERSKRIFTER
REVISIONSBERÄTTELSE
DEFINITIONER NYCKELTAL
LEDNING OCH STYRELSE

# BOLAGSLEDNING

## Jakob Mörndal

VD
Född 1983
VD sedan jan 2023
Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

**Tidigare anställning:**
tf VD & CCO Castellum 2021–2022.
Affärsutvecklingschef Klövern 2018–2021.

## Andreas Lindenhierta

CFO
Född 1979
Anställd sedan okt 2022
Utbildning: Master i Commercial & Tax Law från Jönköping International Business School.

**Tidigare anställning:**
CFO Byggvesta 2021–2022.
CFO Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB 2016–2021.



Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

# STYRELSE

### Rutger Arnhult

Styrelseordförande sedan 2017, styrelseledamot sedan 1999. Född 1967. Civilekonom, Lunds universitet.

**Övriga uppdrag:**
VD och styrelseledamot Corem Property Group.

**Tidigare befattningar:**
Omfattande erfarenhet och expertis inom fastighetsbranschen. Tidigare verkställande direktör och styrelseledamot i Castellum AB, Klövern AB samt tidigare styrelseledamot i, Corem AB mfl.

Beroende i relation till M2.
Beroende i relation till större aktieägare.

### Mia Arnhult

Styrelseledamot sedan 2017. Född 1969, Civilekonom, Lunds universitet.

**Övriga uppdrag:**
Styrelseordförande i Devyser Diagnostics AB, styrelseledamot i Logistea AB, mfl.

**Tidigare befattningar:**
VD M2 Asset Management, styrelseledamot Odd Molly International AB, KMC Properties, mfl.

Beroende i relation till M2.
Beroende i relation till större aktieägare

### Patrik Essehorn

Styrelseledamot sedan 2024, Född 1967, Jur kand.

**Övriga uppdrag:**
Ordförande Corem Property Group, Styrelseledamot i Klövern AB. Delägare och vd i Walthon Advokater AB. Vd och styrelseledamot i EssehornNorrman Advokat AB. Styrelseledamot i Patrik Essehorn Advokat AB.

**Tidigare befattningar:**
Styrelseledamot i A Group of Retail Assets AB. Styrelseordförande i JR Markteknik AB. Delägare i MAQS Advokatbyrå.

Beroende i relation till M2.
Beroende i relation till större aktieägare.

### Johan Sjö

Styrelseledamot sedan 2018. Född 1967, Civilekonom.

**Övriga uppdrag:**
Styrelseordförande i AddLife AB, Dacke Industri AB och Momentum Group Holding AB. Styrelseledamot i Alligo AB, och Camfil Ventures AB mfl. Senior Advisor på Nordstjernan.

**Tidigare befattningar:**
Styrelseordförande i Addtech, Bergman & Beving, OptiGroup och Prosero Security Group. Styrelseledamot i Addtech och Bufab.

Oberoende i relation till M2.
Oberoende i relation till större aktieägare.

Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

M2 | asset management

Adress: Birger Jarlsgatan 37, 111 45 Stockholm
Tel: 010-706 00 00
www.m2assetmanagement.se

Transaktion 09222115557544099034 Signerat RA, MA, JS, PE, JM, GN

# Verifikat

Transaktion 09222115557544099034

## Dokument

**Årsredovisning 2024 M2 Asset Management AB**
Huvuddokument
94 sidor
*Startades 2025-04-11 18:06:50 CEST (+0200) av Helena Funck (HF)*
*Färdigställt 2025-04-11 19:11:06 CEST (+0200)*

## Initierare

**Helena Funck (HF)**
M2 Gruppen
*helena.funck@m2gruppen.se*
+460701316697

## Signerare

**Rutger Arnhult (RA)**
*Personnummer 196705083936*
*rutger.arnhult@m2am.se*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Jarl Rutger Arnhult"*
*Signerade 2025-04-11 18:16:44 CEST (+0200)*

**Mia Arnhult (MA)**
*Personnummer 6910144044*
*mia.arnhult@m2am.se*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIA ARNHULT"*
*Signerade 2025-04-11 18:14:55 CEST (+0200)*

**Johan Sjö (JS)**
*Personnummer 6704011938*
*j@coju.se*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Olov Sjö"*
*Signerade 2025-04-11 19:02:46 CEST (+0200)*

**Patrik Essehorn (PE)**
*Personnummer 6706131239*
*patrik.essehorn@walthon.se*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRIK ESSEHORN"*
*Signerade 2025-04-11 18:12:28 CEST (+0200)*

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

# Verifikat

Transaktion 09222115557544099034

| | |
|---|---|
| Jakob Mörndal (JM)<br>*Personnummer 8305240072*<br>*jakob.morndal@m2gruppen.se*<br><br>BankID<br><br>*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jakob Magnus Mörndal"*<br>*Signerade 2025-04-11 18:56:32 CEST (+0200)* | Gabriel Novella (GN)<br>*Personnummer 198209040057*<br>*gabriel.novella@se.ey.com*<br><br>BankID<br><br>*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GABRIEL LEO NOVELLA"*<br>*Signerade 2025-04-11 19:11:06 CEST (+0200)* |

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify