





INNEHÅLL

VERKSAMHETSÖVERSIKT	4
DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT	5
ÅRET I KORTHET	6
VD HAR ORDET	7
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	8
M2 GRUPPEN	9
FASTIGHETSFÖRTECKNING	9
STRATEGISKA INVESTERINGAR	10
COREM PROPERTY GROUP	11
LOGISTEA	12
VÄSTBYGG GRUPPEN	13
DEVYSER	14
ÖVRIGA INVESTERINGAR	16
FINANSIELLA RAPPORTER 2025	20
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	21
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	24
KONCERNEN	27
MODERBOLAGET	32
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR	37
UNDERSKRIFTER	70
REVISIONSBERÄTTELSE	72
DEFINITIONER NYCKELTAL	75
LEDNING OCH STYRELSE	76

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

FINANSIELLA RAPPORTER

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

KONCERNEN

MODERBOLAGET

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UNDERSKRIFTER

REVISIONSBERÄTTELSE

DEFINITIONER NYCKELTAL

LEDNING OCH STYRELSE

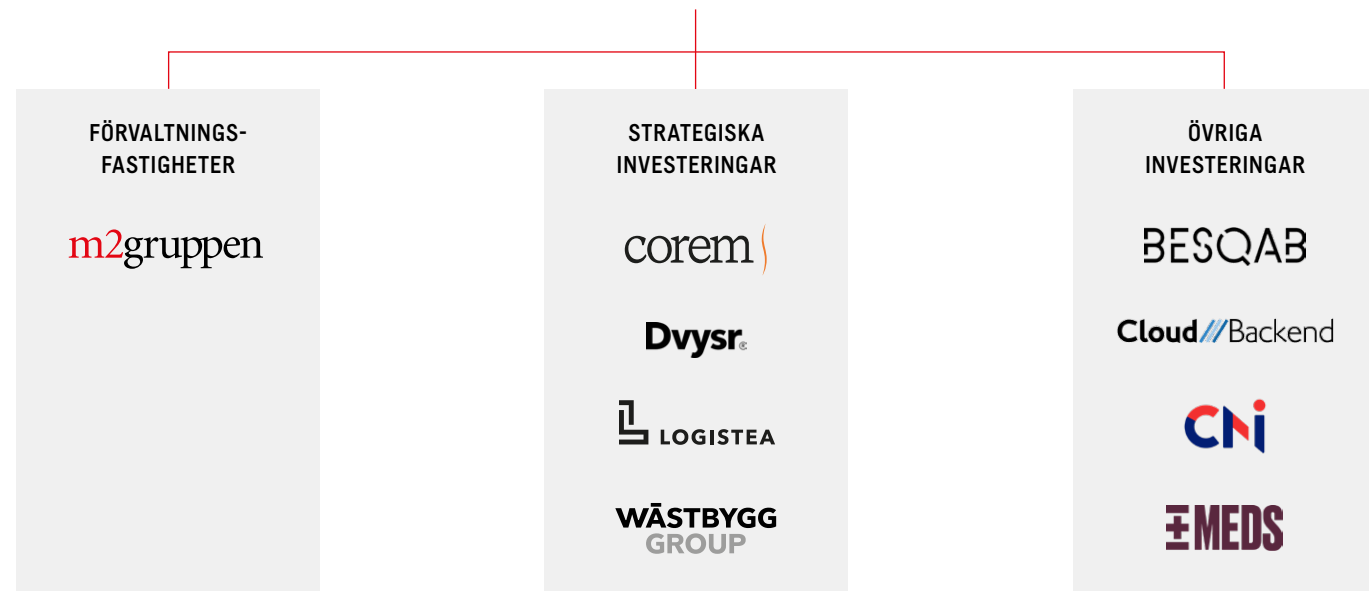
VERKSAMHETSÖVERSIKT

M2 Asset Management AB (publ) (M2) bildades 1998. M2s affärsidé är att skapa tillväxt och värdeökning genom långsiktiga investeringar.

Verksamheten i M2 består av förvaltningsfastigheter, strategiska investeringar samt övriga investeringar. I vissa fall är vi engagerade i styrelsen eller på annat sätt aktiva ägare, bland annat i Corem, Wästbygg, Logistea, First Venture och Devyser.

DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT

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.

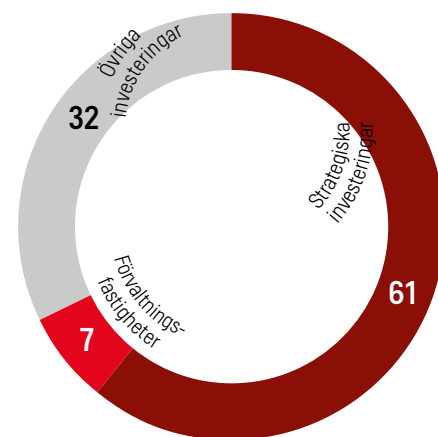
STRATEGISKA INVESTERINGAR

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.

ÖVRIGA INVESTERINGAR

M2 har i övrigt en portfölj av noterade och onoterade innehav, i en rad olika branscher, bland annat inom hälsovård, teknologi och konsumenttjänster.

TILLGÅNGAR PER SEGMENT (%)



VERKSAMHETSÖVERSIKT

DETTA ÅR M2 ASSET MANAGEMENT

ÅRET I KORTHET

VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

M2 GRUPPEN

FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR

COREM PROPERTY GROUP

LOGISTEA

WÄSTBYGG GRUPPEN

DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR

FINANSIELLA RAPPORTER

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

KONCERNEN

MODERBOLAGET

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UNDERSKRIFTER

REVISIONSBERÄTTELSE

DEFINITIONER NYCKELTAL

LEDNING OCH STYRELSE

ÅRET I KORTHET

FORTSATT FOKUS PÅ SKULDÅTERBETALNING

Under de senaste åren har M2 avyttrat större delen av fastighetsbeståndet, men under 2025 har endast ett par mindre avyttringar skett av den begränsade kvarvarande portföljen.

Under året har M2 avyttrat samtliga eller huvud-delen av aktier i exempelvis Billogram, Klara Bo samt Link Prop Investment AB.

COREM PROPERTY GROUP

2025 har varit ett händelserikt år för Corem. Bolaget har tecknat en lång rad nya hyresavtal även om efterfrågan har varit avvaktande inom kontors-segmentet.

Bolaget genomfört viktiga strategiska åtgärder för att stärka Corems finansiella position genom till exempel nyemission, där M2 deltog med 400 mkr och amortering av skuld.

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

Under året frånträdde sammanlagt 46 fast-igheter till ett underliggande fastighetsvärde om 5,2 mdkr. Fastighetsvärdet vid årets slut uppgick till ca 46,9 mdkr (55,2).

LOGISTEA

I och med förvärvet av KMC Properties under 2024 så har intäkterna ökat med 52% under 2025 och uppgick till 1,083 mdkr (0,7), och driftnettot ökade med 62% till 976 mkr (601).

Under året har 11 fastigheter förvärvats med ett underliggande fastighetsvärde om drygt 2,1 mdkr, totalt uppgår fastighetsvärdet vid årets slut till 15,7 mdkr (13,2).

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. Intäkterna enligt IFRS uppgick till 4 mdkr (5) och orderstocken per sista de-cember uppgick till 3,2 mdkr (3,8). Året började med en nyemission där M2 deltog med 75 mkr, och efter periodens slut har ytterligare en emission kommun-icerats där M2 kommer att delta med 85 mkr.

Bolaget fick under 2025 flera nya ledningspersoner och även styrelsen vitaliserades, för att skapa bättre styrning och sträva mot ett lönsamt 2026.

DEVYSER DIAGNOSTICS

Devyser har haft en fortsatt hög tillväxt i verksam-heten, 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. Årets intäkter uppgick till 251 mkr (217). Rörelseresultatet uppgick till 10,1 mkr (-62,3) vilket innebär det första positiva helårsresultatet sedan bolaget påbörjade sin tillväxtresa.



VD HAR ORDET

2025 blev ett år där förutsättningarna för fastighetsmarknaden gradvis förbättrades, samtidigt som en osäker omvärld fortsatte att prägla investeringsklimatet. Transak-tionsvolymerna i Sverige ökade, finansie-ringsförutsättningarna förbättrades och internationellt kapital återvände i större ut-sträckning till marknaden. Samtidigt bidrog geopolitisk oro och politisk osäkerhet till ett mer svårbedömt makroekonomiskt läge än vad många hade hoppats på inför året. För M2 innebar året både framsteg och ut-maningar. Flera av våra större innehav visade stark operativ utveckling, medan andra fortsatt påverkades av det svaga bygg- och fastighetsklimat som präglat de senaste åren. Sammantaget avslutar vi året med en stabil finansiell ställning och en portfölj som är väl positionerad inför en successivt mer normaliserad fastighetsmarknad.

Den direkta fastighetsmarknaden stärk-tes under 2025. Transaktionsvolymen för kommersiella fastigheter i Sverige uppgick till cirka 168 miljarder kronor, en ökning med 21 procent jämfört med föregående år. Andelen utländskt kapital uppgick till 35 procent, klart över det historiska snittet, och logistikfastigheter utmärkte sig med en volymökning om 43 procent.

Trots en viss återhämtning under årets senare del handlades många börsnoterade fastighets-bolag fortsatt till nivåer som låg tydligt under underliggande substansvär-den. Samtidigt förbättrades finansierings-förutsättningarna markant. Obligationsmar-ginaler för fastighetsbolag föll till fleråriga lägstanivåer, något som även gynnade M2 när vi under fjärde kvartalet emitterade nya obligationer om 600 miljoner kronor.

Corem är M2:s enskilt största innehav och det bolag som i störst utsträckning

påverkar vår redovisade resultatutveckling. Under 2025 genomförde Corem en nyemis-sion där M2 deltog med drygt 400 miljoner kronor. Bolaget löste även sin utestående hybridobligation, vilket stärker kassaflödet och minskar den finansiella risken över tid. Under innevarande år bidrog dock dessa åtgärder till en negativ resultatandel om sammantaget -3 311 miljoner kronor. Fast-ighetsvärdet uppgick vid årets slut till 46,9 miljarder kronor. Vi ser fortsatt en potential för en omvärdering uppåt i takt med att marknaden i större utsträckning börjar prisa in förbättrade kassaflöden och ett mer stabilt ränteläge

Logistea, vårt näst största strategiska innehav, fortsatte sin starka operativa utveckling under 2025. Uthyrningsgraden uppgick till 96,9 procent och fastighetsbe-ståndet uppgick vid årets slut till ett värde om 15,7 miljarder kronor, en ökning från 13,2 miljarder kronor vid årets början.

Förvaltningsresultatet steg till 511 miljoner kronor och periodens resultat uppgick till 781 miljoner kronor – en tydlig förbättring jämfört med 330 miljoner kronor föregående år. Logisteas tillväxtresa speglar en bredare strukturell trend där efterfrågan på moderna lager- och logistiklokaler drivs av e-handels expansion, nearshoring av produktion och industrins ökade krav på robusta leveranskedjor. M2:s exponering via Logistea är i det ljuset väl positionerad.

Wästbygg var det innehav som under 2025 mötte de största utmaningarna. Om-sättningen minskade med 19 procent till 4 023 miljoner kronor och resultatet tyngdes fortsatt av nedskrivningar i tidigare projekt. Bolaget har under året arbetat intensivt med att stärka orderingången, reducera organisationskostnader och säkerställa en

stabil finansiell grund. Orderingången ökade till 3 229 miljoner kronor från 2 085 miljoner kronor föregående år, vilket är ett viktigt tecken på att åtgärderna börjar ge effekt. I början av 2026 beslutade Wästbygg om en företrädesemission om 240 miljoner kronor där M2 förbundit sig att delta med 85 mil-joner kronor. Kapitaltillskottet är en viktig förutsättning för att ge bolaget tillräcklig handlingsfrihet under en övergångsperiod och speglar vårt långsiktiga engagemang som storägare.

Devyser Diagnostics visade under 2025 att bolagets organiska tillväxtstrategi fortsätter att leverera. Nettoomsättningen ökade till 251 miljoner kronor från 217 miljo-ner kronor föregående år.

Bruttoresultatet uppgick till 202 miljoner kronor och kassaflödet förbättrades markant till 8 miljoner kronor, jämfört med -51 miljoner kronor året innan. Bolaget är väl positionerat inom genetisk diagnostik, ett av medicin-teknikens snabbast växande segment, och rör sig successivt mot lönsamhet på en global marknad med god tillväxtpotential.

M2:s portfölj av övriga noterade och onoterade innehav uppvisade under 2025 en positiv värdeförändring om sammantaget 172 miljoner kronor. Positiva bidrag kom bland annat från bankaktier som gynnades av ett mer normaliserat ränteläge.

Portföljens bredd – från medicinteknologi och e-handelsdistribution till fintech och deep tech – ger M2 en intressant exponering mot tillväxtbolag i tidiga faser och komplet-terar våra större strategiska innehav.

I januari 2026 emitterade vi ytterligare obligationer om 300 miljoner kronor under ett nytt ramverk. Medlen har använts för att refinansiera bolagets tidigare utbytbara obligationer.

M2 avslutade året med en soliditet om 54,9 procent, vilket ger oss en stabil finan-siell plattform trots ett resultatmässigt svagt år. Med förbättrade finansierings-förutsättningar och en mer aktiv transak-tionsmarknad ser vi förutsättningar för ett gradvis starkare fastighetsklimat framöver.

Samtidigt präglas omvärlden fortsatt av geopolitisk osäkerhet och handelspolitiska spänningar. Mot den bakgrunden behåller vi en disciplin i kapitalallokeringen, med fokus på balansräkning, långsiktigt värdeska-pande och selektiva investeringar där den riskjusterade avkastningen är attraktiv.

Jakob Mörndal

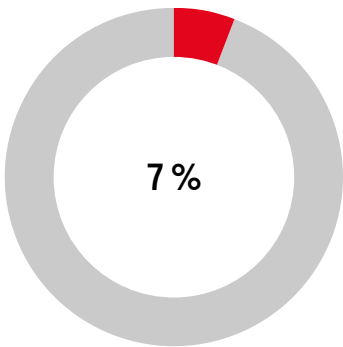
VD, M2 Asset Management AB
Stockholm, april 2026



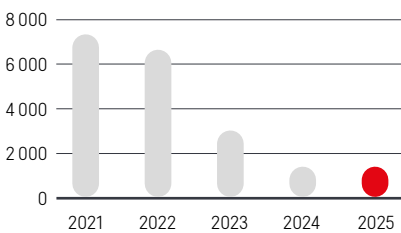
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

M2s egna fastighetsrörelse drivs under varumärket M2 Gruppen. Per 31 december 2025 består M2s fastighetsbestånd av 8 fastigheter, huvudsakligen bostäder och handels- och kontorsfastigheter, med ett marknadsvärde på 756 mkr. Den totala uthyrbara arean är 45 751 kvm. M2 Gruppen verkar framför allt i Stockholm och Växjö.

ANDEL AV TOTALA TILLGÅNGAR



UTVECKLING AV MARKNADSVÄRDE



M2 GRUPPEN

M2s egna fastighetsrörelse drivs under varumärket M2 Gruppen.

Per 31 december 2025 består M2s fastighetsbestånd av 8 fastigheter, huvudsakligen bostäder, handels- och kontorsfastigheter, med ett marknadsvärde på ca 756 miljoner kronor.

Total uthyrbar yta är 45 751 kvm. M2 Gruppen verkar främst i Stockholm och Växjö.

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 60 mkr (141) och driftöverskottet uppgick till 34 mkr (84). Nedgången beror på tidigare års avyttringar.

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stockholm Totalt: 3 (3) st

Knivsta Greldeby 1:28
Sjöbotten 1
Värmdö Fjällsvik 1.134

Växjö Totalt: 4 (5) st

Habo Bränninge 8:18 (Såld)
Hackan 12
Hackan 9
Ljungsåsa 1
Vandraren 1

Övriga Totalt: 1 (2) st

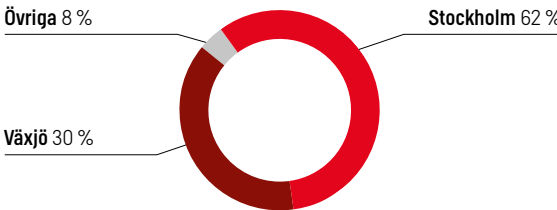
Karlstad
Kanoten 12

Malmö
Balken 5 (Såld)

Totalt antal fastigheter 2025-12-31: **8** (10)

MARKNADSVÄRDE I PROCENT PER ORT

Total fastighetsvärde **756** mkr

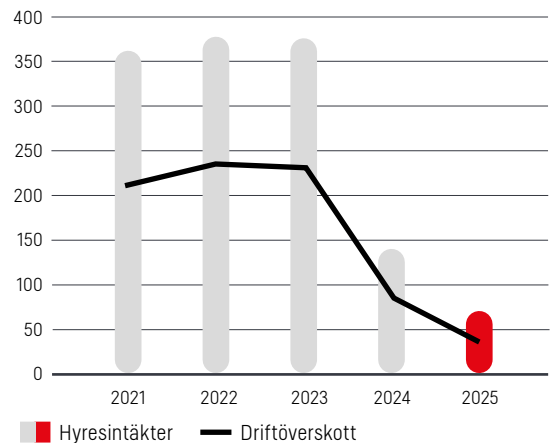


KVADRATMETER PER TYP AV YTA

Total yta **45 751** kvm



HYRESINTÄKTER OCH DRIFTÖVERSKOTT (MKR)



TOTALT FASTIGHETSINNEHAV

	2025	2024
Antal fastigheter	8	10
Uthyrningsbar area bostäder, kvm	11 536	12 310
Uthyrningsbar area kommersiellt, kvm	34 215	36 595
Hysesintäkter bostäder, mkr	15	51
Hysesintäkter kommersiellt, mkr	45	90
Hysesvärde, mkr	64	78
Rörelseresultat, mkr	-5	16
Ytmässig vakansgrad, %	34	18
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	756	803

För definitioner av nyckeltal se sid 75.

VERKSAMHETSÖVERSIKT

- DETTA ÅR M2 ASSET MANAGEMENT
- ÅRET I KORTHET
- VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

- M2 GRUPPEN
- FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR

- COREM PROPERTY GROUP
- LOGISTEA
- WÄSTBYGG GRUPPEN
- DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR

FINANSIELLA RAPPORTER

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
- BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
- KONCERNEN
- MODERBOLAGET
- TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
- UNDERSKRIFTER
- REVISIONSBERÄTTELSE
- DEFINITIONER NYCKELTAL
- LEDNING OCH STYRELSE

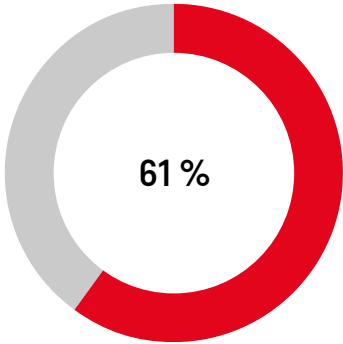
Corem - Arenan 2
Globenområdet, Stockholm



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



Hilton 3
Solna

COREM PROPERTY GROUP



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

Det sammanslagna fastighetsbeståndet består av 244 fastigheter med ett marknadsvärde på 46 937 mkr per 31 december 2025. Beståndet är beläget i södra/mellersta Sverige och Köpenhamn och består av fastigheter för kommersiell användning, där kontor, lager och logistik står för merparten.

Innehavet redovisas som ett intressebolag.

- UTVALDA NYCKELTAL 2025
- Hyresintäkterna uppgick till 3 465 mkr (3 695).
 - Driftöverskottet uppgick till 2 225 mkr (2 362).
 - Förvaltningsresultatet uppgick till 863 mkr (914).
 - Resultatet uppgick till -3 311mkr (1 058).
 - Värdet på fastighetsportföljen uppgick vid årets utgång till 46 937mkr (55 205).

M2s ägarandel uppgick vid årets utgång till ca 44,9 procent av kapitalet och ca 45,8 procent av rösterna.

Mer info på: www.corem.se

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Räkenskapsår	2025	2024	2023	2022	2021
Hyresvärde, mkr	4 027	4 345	4 322	4 940	4 957
Driftöverskott, mkr	2 225	2 362	2 882	2 933	1 894
Förvaltningsresultat, mkr	863	914	1 239	1 675	1 178
Resultat efter skatt, mkr	-3 311	-1 058	-7 999	-1 938	4 495
Fastigheternas verkliga värde, mkr	46 937	55 205	58 033	78 387	83 084
Uthyrningsbar area, tkvm	2 048	2 268	2 428	3 195	3 479
Soliditet, %	31	35	34	34	36
Justerad soliditet. %	39	42	41	39	43
Utdelning per stamaktie, kr	0,10	0,10	0,40	0,40	0,40
Utdelning per preferensaktie, kr	20,0	20,0	20,0	20,0	20,00

VERKSAMHETSÖVERSIKT

- DETTA ÅR M2 ASSET MANAGEMENT
- ÅRET I KORTHET
- VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

- M2 GRUPPEN
- FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR

- COREM PROPERTY GROUP
- LOGISTEA
- WÄSTBYGG GRUPPEN
- DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR

FINANSIELLA RAPPORTER

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
- BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
- KONCERNEN
- MODERBOLAGET
- TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
- UNDERSKRIFTER
- REVISIONSBERÄTTELSE
- DEFINITIONER NYCKELTAL
- LEDNING OCH STYRELSE



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 155 fastigheter, belägna i Sverige, Norden samt i norra Europa, och med ett samlat värde om 15 729 mkr.

Innehavet redovisas som ett intressebolag.

EKONOMISKT UTFALL 2025

Intäkterna för helåret uppgick till 1 083 mkr (731), vilket motsvarar en ökning om 92 procent jämfört med föregående år. Förvaltningsresultatet är stärkt och uppgår till 511 mkr (211).

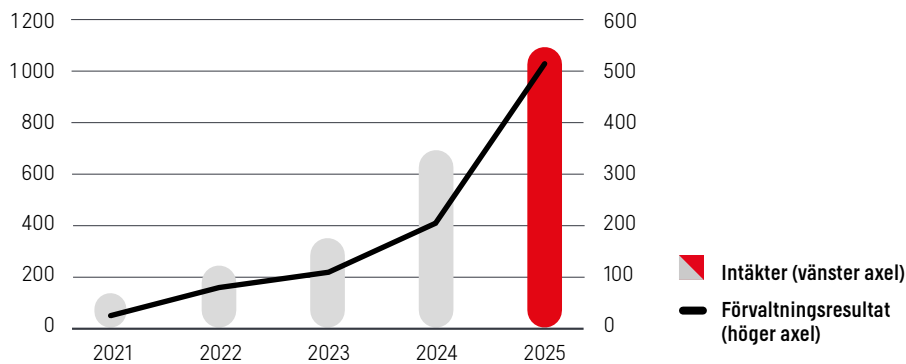
UTVALDA NYCKELTAL 2025

- Intäkterna för perioden uppgick till 1 083 mkr (713).
- Driftöverskottet uppgick till 976 mkr (601).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 511 mkr (211).
- Resultatet efter skatt uppgick till 781 mkr (330).
- Soliditeten uppgick till 45 procent (46).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick vid årets utgång till 15 729 mkr.

M2s ägarandel uppgick till 21 procent av kapitalet och strax under 30 procent av rösterna.

Mer info på: www.logistea.se

INTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



WÄSTBYGG GRUPPEN



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 2025

Intäkterna för helåret uppgick till 4 023 mkr (4 989), en minskning mot föregående år. Rörelseresultatet uppgår till -468 mkr (-216). Wästbygg går in i 2026 med en orderstock om 3,1 mdkr (3,8 mdkr).

UTVALDA NYCKELTAL 2025

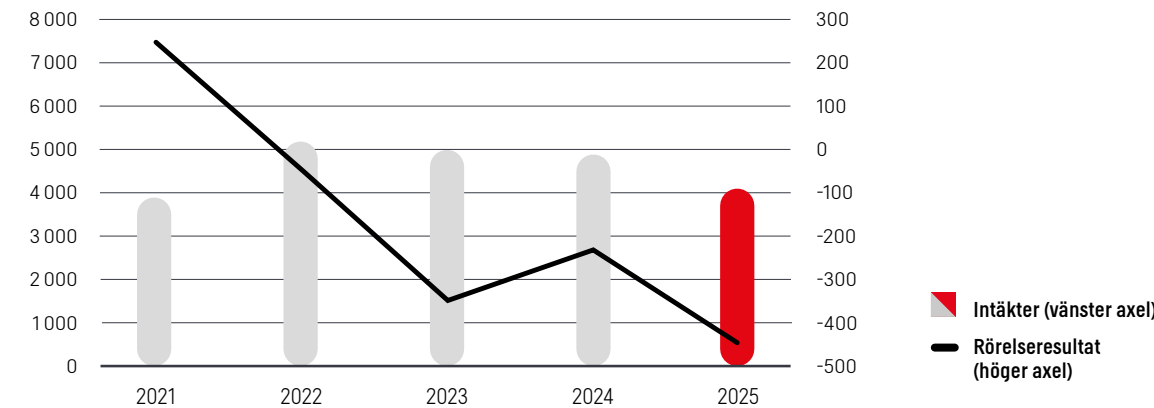
- Intäkterna minskade 19 procent till 4 023 mkr (4 989).
- Rörelseresultatet uppgick till -468 mkr (-216).
- Resultatet efter skatt uppgick till -560 mkr (-213).
- Soliditeten uppgick till 27 procent (30).
- Orderingången uppgick till 3 229 mkr (2 085).
- Orderstocken minskade till 3 124 mkr (3 790).

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

Mer info på: www.wbgr.se

Innehavet redovisas som ett intressebolag.

INTÄKTER OCH RÖRELSERESULTAT, MKR



VERKSAMHETSÖVERSIKT

DETTA ÅR M2 ASSET MANAGEMENT
ÅRET I KORTHET
VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR

COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
VÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR

FINANSIELLA RAPPORTER

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
KONCERNEN
MODERBOLAGET
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
UNDERSKRIFTER
REVISIONSBERÄTTELSE
DEFINITIONER NYCKELTAL
LEDNING OCH STYRELSE



DEVYSER

Dvysr®

Devysr 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 2025

Intäkterna för helåret uppgick till 251 mkr (217), vilket motsvarar en ökning om 16 procent jämfört med föregående år. Rörelseresultatet har ökat mot föregående år och uppgår till 10 mkr (-62).

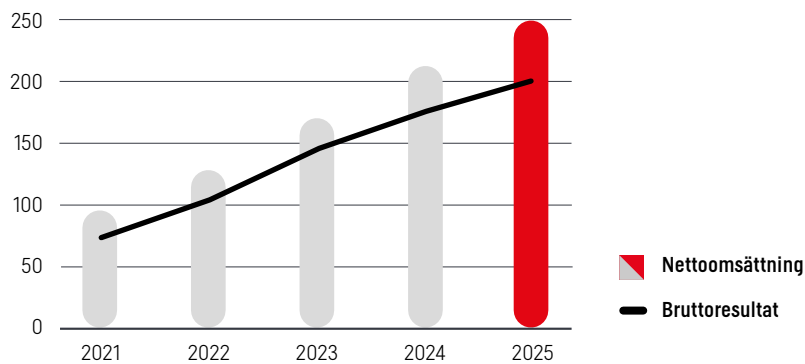
UTVALDA NYCKELTAL 2025

- Omsättningen ökade 16 procent till 251 mkr (217).
- Bruttoresultatet uppgick till 202 mkr (173).
- Resultatet efter skatt uppgick till -8 mkr (-62).
- Soliditeten uppgick till 75 procent (74).

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

Mer info på: www.devysr.com

NETTOOMSÄTTNING OCH BRUTTORESULTAT, MKR



Wästbygg Gruppen – Ahlsell
Eisvold, Norge



VERKSAMHETSÖVERSIKT

DETTA ÅR M2 ASSET MANAGEMENT
ÅRET I KORTHET
VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR

COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
VÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR

FINANSIELLA RAPPORTER

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
KONCERNEN
MODERBOLAGET
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
UNDERSKRIFTER
REVISIONSBERÄTTELSE
DEFINITIONER NYCKELTAL
LEDNING OCH STYRELSE

Instabee

ÖVRIGA INVESTERINGAR

M2 har en portfölj av noterade och onoterade värdepapper, huvudsakligen svenska bolag. 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 betydande inflytande, redovisas som intresseföretag. I vissa fall är vi engagerade i styrelsen eller på annat sätt aktiva ägare.

BESQAB

BESQAB

Besqabs kärnverksamhet är att utveckla hållbara bostäder i attraktiva lägen i Stockholm och Uppsala. Under 2024 gick Aros Bostad och Besqab samman. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.



Besqab – Hildurs Trädgårdar
Uppsala

Cloud//Backend

CLOUDBACKEND

CloudBackend är ett svenskt deep tech-företag som vill skapa en ny suverän Europeisk molnplattform, men på ett smartare sätt och med fokus på en annan primär målgrupp; vibekodare, frontend- och mobilapputvecklare. Bolaget är onoterat.

CNI

CNI

CNI Nordic 4 AB, CNI Nordic 5 AB och CNI Nordic 6 AB förvaltar fonder som investerar i unga onoterade tillväxtbolag med starka entreprenörsteam inom ny teknik och hållbarhet. CNI Nordic 5 AB är noterat på Nordic Growth Market (NGM). CNI Nordic 4 AB och CNI Nordic 6 AB är onoterade.

DIRAC

DIRAC

Dirac är ett mjukvarubolag som arbetar med att optimera ljudkvaliteten i olika miljöer såsom bilar, hemmabiosystem, hörlurar och mobiltelefoner. Bolaget är onoterat.

VERKSAMHETSÖVERSIKT

DETTA ÅR M2 ASSET MANAGEMENT

ÅRET I KORTHET

VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

M2 GRUPPEN

FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR

COREM PROPERTY GROUP

LOGISTEA

WÄSTBYGG GRUPPEN

DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR

FINANSIELLA RAPPORTER

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

KONCERNEN

MODERBOLAGET

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UNDERSKRIFTER

REVISIONSBERÄTTELSE

DEFINITIONER NYCKELTAL

LEDNING OCH STYRELSE



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. Paketet levereras antingen direkt hem eller till något av bolagets smarta skåp. Med Instabee behöver man inte stå i kö hos postombudet. Bolaget är onoterat.



INTRANCE MEDICAL SYSTEMS

Intrance Medical Systems fokuserar på nästa generations behandlingar av långt framskriden Parkinsons med syfte att förbättra patienternas livskvalitet och vård. Bolaget är onoterat.



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.



MEDS

Meds Apotek AB är ett fullskaligt online-apotek som säljer receptbelagda och receptfria läkemedel med tillstånd från Läkemedelsverket och har även ett stort sortiment inom hälsa och skönhet. Bolaget är noterat.



MEDS



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.



NEA

NEA är ett investeringsbolag som investerar i lönsamma företag med beprövade affärsmodeller, där de kan bidra till att accelerera tillväxt och skapa långsiktig framgång. Bolaget är onoterat.



NORTHMILL

Northmill Bank AB är en bank med över 175 000 kunder, huvudsakligen i Sverige och med hjälp av den mest moderna tekniken vill bolaget skapa Europas mest relevanta och personliga bank. Bolaget är onoterat.



SMARTCELLA

SmartCella är ett världsledande bolag inom bioteknik. Bolaget utvecklar bland annat en mikrokateter för att nå svårtillgängliga organ och tumörer för olika behandlingar samt nya mRNA-terapi och cellsterapi för stamcellsbehandlingar av exempelvis hjärtsvikt. Bolaget är onoterat.



XIOS3

De senaste framstegen inom Generative AI (GenAI) har för alltid förändrat sättet att utveckla mjukvara, något som kan liknas vid hur markuspråket HTML förändrade internet och idag är grunden för dagens webbsidor. Målsättningen hos XIOS3 är att förädla innovationen kring markup och därmed skapa optimala förutsättningar för samverkan mellan AI och människor, så även mjukvara på nätet kan ta tillvara på enkelheten och effektiviteten som gjort markup så kraftfullt. Dvs genom Xios ska man kunna producera mindre och enklare kod som är läsbar och begriplig för fler. Bolaget är onoterat.



VERKSAMHETSÖVERSIKT

- DETTA ÅR M2 ASSET MANAGEMENT
- ÅRET I KORTHET
- VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

- M2 GRUPPEN
- FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR

- COREM PROPERTY GROUP
- LOGISTEA
- WÄSTBYGG GRUPPEN
- DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR

FINANSIELLA RAPPORTER

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

- BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
- KONCERNEN
- MODERBOLAGET
- TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
- UNDERSKRIFTER
- REVISIONSBERÄTTELSE
- DEFINITIONER NYCKELTAL
- LEDNING OCH STYRELSE

FINANSIELLA RAPPORTER 2025

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för M2 Asset Management AB (publ), org nr. 556559-3349 avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 2025 består M2s fastighetsbestånd av 8 fastigheter, huvudsakligen bostäder och handels- och kontorsfastigheter, med ett marknadsvärde på 756 mkr. Uthyrningsbar yta uppgår till 45 751 kvm, varav 11 536 kvm bostadsyta och 34 215 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 2025 av 12 direktägda bolag, samtliga aktiebolag, där M2 Asset Management AB (publ) är moderbolag.

ORGANISATION

Under 2025 uppgick koncernens medelantal anställda till 7,4 (17), med fördelningen 20 procent kvinnor (45) och 80 procent män (55).

MILJÖ

M2 bedriver ingen verksamhet som kräver särskilt miljötillstånd.

HÅLLBARHETSRAPPORT

M2 har valt att inte upprätta hållbarhetsrappor med hänvisning till att bolaget inte uppfyller kriterierna enligt 6 kap ÅRL.

ÄGARE

Bolagets aktier ägs till 100 procent av Rutger Arnhult.

VERKSAMHETEN UNDER ÅRET

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Intäkter

– Förvaltningsfastigheter

Hysesintäkter minskade med -58 procent till 60 mkr (141) och består av hyror och motsvarande för bostäder och lokaler. Minskningen beror på att vi under 2023-2025 successivt avytttrat större delen av vårt direktägda fastighetsbestånd.

I jämförbart bestånd var hyresintäkterna något lägre. Under året uppgick befarade och konstaterade kundförluster till 0 mkr (3,6). För kvarvarande bestånd uppgick befarade och konstaterade kundförluster till 0,0 mkr (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 34 mkr (84).

– Koncernen

Resultatet efter skatt för helåret uppgick till -1 925 mkr (-1 076). Det negativa resultatet hänför sig i huvudsak till värdeförändring av intressebolag och andra långfristiga värdepappersinnehav samt nedskrivning av lånefordran.

– Finansnetto

Finansnettot uppgick till -276 mkr (-660).

Ränteintäkter uppgick till 72 mkr (64).

Räntekostnader och övriga finansiella kostnader uppgick till -343 mkr (-718) och består huvudsakligen av ränta på obligationslån, fastighetslån och depåkrediter. Ränta för leasingkostnader ingår med -3 mkr (-3). Knappt 4 mkr av de finansiella kostnaderna utgörs av courtage och utdelningssättning, samt drygt -153 mkr (-375) består av nedskrivning av lånefordran. Värdering av lånefordran sker löpande baserat på underliggande säkerhet.

Resultatandel intresseföretag

Resultatandelar i intresseföretag uppgick till -1 712 mkr (-620).

Resultatförsämringen beror huvudsakligen på negativ resultatutveckling för Corem Property Group.

Värdeförändringar

– Förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -37 mkr (-138). Periodens värdeförändringar fördelas mellan -7 mkr realiserad värdeförändring samt -30 mkr orealiserad värdeförändring.

Värdeförändringarna är i huvudsak en effekt av ökade avkastningskrav.

– Finansiella tillgångar

Värdeförändringar på finansiella tillgångar uppgick till 172 mkr (305). Samtliga värdeförändringar är realiserade. Under perioden erhöll M2 utdelningar om 52 mkr (471) och bestod framför allt av utdelningar från Besqab, Swedbank samt övriga bankaktier.

KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndet uppgick per 31 december 2025 till 8 direkt och indirektägda fastigheter med ett marknadsvärde om 756 mkr. Investeringar i befintliga fastigheter under perioden uppgick till 12 mkr (31).

Andelar i intresseföretag

Andelar i intresseföretag uppgick till 6 490 mkr (8 291). Minskningen beror främst på att innehaven på negativt utfall för Corem Property Group.

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR
COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
WÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR

FINANSIELLA RAPPORTER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
KONCERNEN
MODERBOLAGET
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
UNDERSKRIFTER
REVISIONSBERÄTTELSE
DEFINITIONER NYCKELTAL
LEDNING OCH STYRELSE

Intresse-företag	2025-12-31		2024-12-31	
	Andel av aktie-kapital	Redovisat värde, mkr	Andel av aktie-kapital	Redovisat värde, mkr
Corem	44,9	4 250	43,8	5 712
Logistea AB	20,6	1 854	24,6	1 916
Wästbygg	52,5	179	52,5	442
Devyser	24,4	124	24,4	122
Folkbo Sverige AB	32,5	68	32,5	10
First Venture Sweden AB	26,4	14	-	-
Övriga		0		89
		6 490		8 291

- Corem

M2s redovisade värde i Corem har förändrats med vår andel av Corems redovisade resultat. Vid periodens utgång var M2s ägarandel i Corem 44,9 procent av totalt kapital och 46 procent av totalt antal röster. Under året har M2 deltagit i en riktad emission till Corem om 400 mkr.

- Nedskrivningsprövning intressebolag

För det fjärde kvartalet har nyttjandevärden beräknats och inget nedskrivningsbehov bedömts föreligga förutom avseende Wästbygg givet deras rådande marknadsförutsättningar.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andra långfristiga värdepapper uppgick till 2 647 mkr (2 789). Se även not 18.

Räntebärande lång- och kortfristiga skulder

Räntebärande skulder uppgick till 4 461 mkr (4 989).

Räntebärande skulder	Lång-fristiga	Kort-fristiga	Totalt
Fastighetslån	93	258	351
Obligationslån	1 100	-	1 100
Depåkrediter		3 010	3 010
	1 193	3 268	4 461

- Fastighetslån

Fastighetslån uppgår till 351 mkr, varav 258 mkr förfaller under de närmaste tolv månaderna. Fastighetslånen's samtliga villkor är uppfyllda per 31 december 2025. Se även not 3.

- Obligationslån

Per balansdagen uppgick icke-säkerställda obligationslån till netto 1 100 mkr (totalt utställt 1 100 mkr varav 0 mkr återköpta).

ÖVERSIKT OBLIGATIONSLÅN

Obligation	Räntevillkor	Förfall	Per 2025-12-31			Efter perioden		
			Utestående belopp	Varav återköpt	Total netto	Återköpt	Utökning	Total netto
SE0017485204	STIBOR3M + 4,15	2026-02-04	625	-625	0	-	-	-
SE0025197866	Rörligt lösenbelopp	2027-07-30	300	-	300	-100	-	200
SE0026578544	STIBOR3M + 3,75	2028-10-16	600	-	600	-	-	600
SE0021627791	Fast ränta 7,00	2029-03-08	200	-	200	-200	-	-
SE0027301805	STIBOR3M + 4,00	2029-03-08				-	300	300
			1 725	-625	1 100	-300	300	1 100

Det obligationslån som förtidslöstes under januari 2026 löstes i sin helhet.

Två av de utestående obligationslånen är noterade på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista. Obligationslånets samtliga villkor är uppfyllda per 31 december 2025. För ytterligare information om obligationslånen's villkor se: <https://m2assetmanagement.se/prospekt/> samt not 3.

- 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 2025.

- 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 190 mkr (-785). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -31 mkr (877) under året och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -548 mkr (-470). Likvida medel vid årets utgång uppgick till 118 mkr (507). Under räkenskapsåret har M2 investerat 12 mkr (30) 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 46,4 procent (45,1).

RISKER OCH OSÄKERHETSAKTORER

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 2025 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.

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 HÄNDELSETER PERIODENS UTGÅNG

- Under januari har M2 Asset Management AB (publ) framgångsrikt emitterat nya seniora icke-säkerställda obligationer om SEK 200 miljoner. De nya obligationerna emitterades under ett ramverk om 500 miljoner kronor, har en löptid om ca 3,4 år och löper med en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 400 baspunkter och slutligt förfall den 20 juni 2029. Dessa obligationer har upptagits för handel på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista. Transaktionslikviden har sedan använts för återköp och infösen av bolagets utestående utbytbara onoterade obligationer med förfall i mars 2029, ISIN SE0021627791.
- Bolaget har därefter emitterat ytterligare seniora icke-säkerställda obligationer om totalt 100 miljoner kronor under samma ramverk. Totalt utestående belopp under ramverket uppgår till 300 miljoner kronor
- Intressebolaget Wästbygg Gruppen AB har genomfört en företrädesmission som resulterade i att bolaget tillfördes ca 190 miljoner kronor, där M2 deltog med 85 miljoner kronor.
- Efter periodens slut har bolagets sista bostadsfastigheter i Växjö, Hackan 9, Hackan 12 samt Vandraren 1 avyttrats.
- Efter periodens slut har den geopolitiska oron ökat på grund av kriget i Iran, vilket bolaget noga följer. Blir effekten långvarig med höjda energikostnader och förnyad inflationsspiral kommer det att påverka konjunkturen negativt vilket också påverkar M2s innehav negativt.

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022	2021
Koncernen					
Rörelseresultat, mkr	131	184	-1 412	-1 633	2 390
Rörelseresultat inklusive intressebolagsandel, mkr	-1 581	-436	-5 025	-11 497	6 454
Resultat före skatt, mkr	-1 858	-1 095	-5 376	-11 904	6 116
Eget kapital, mkr	5 802	8 212	9 108	14 053	25 811
Balansomslutning, mkr	10 553	13 533	15 713	27 243	47 535
Balansomslutning marknadsvärde intressebolag, mkr	9 917	-	-	-	-
Räntetäckningsgrad, lånegrupp, ggr	1,8	1,9	2,0	-	-
Belåningsgrad fastigheter, %	46,4	45,1	42,7	36,5	35,1
Belåningsgrad, lånegrupp, %	54,4	54,9	46,6	-	-
Soliditet, %	54,9	60,7	58,0	51,6	54,3
Soliditet, lånegrupp, %	62,7	62,3	31,0	-	-
Soliditet marknadsvärde intressebolag, %	52,1	-	-	-	-
Avkastning på eget kapital, %	-29,3	-9,8	-35,2	-45,6	29,2
Avkastning på totalt kapital, %	-12,6	-2,6	-22,6	-30,2	16,1
Moderbolaget					
Nettoomsättning, mkr	0	6	8	2	2
Rörelseresultat, mkr	-279	-120	-250	-3 785	16
Resultat efter finansiella poster, mkr	-1 561	2 632	-216	-732	-63
Eget kapital, mkr	2 188	3 764	1 093	1 426	1 848
Balansomslutning, mkr	7 706	9 595	10 523	15 105	19 655
Soliditet, %	28,4	39,2	10,4	9,4	9,4

För definitioner av nyckeltal se sid 75.

MODERBOLAGET

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

FRAMTIDA UTVECKLING

M2 kommer under 2026 fortsätta arbeta för långsiktigt värdeskapande genom aktivt arbete med koncernens värdepappersinnehav och förvaltningsfastigheter. M2 kommer även att fortsätta arbeta med att optimera skuldstrukturen.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Moderbolaget	
Styrelsen föreslår följande vinstdisposition till årsstämman:	
Balanserade vinstmedel från föregående år	3 661 026 200
Årets resultat	-1 525 635 076
	2 135 391 124
Styrelsen föreslår att:	
- i ny räkning balanseras	2 135 391 124

VERKSAMHETSÖVERSIKT

- DETTA ÅR M2 ASSET MANAGEMENT
- ÅRET I KORTHET
- VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

- M2 GRUPPEN
- FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR

- COREM PROPERTY GROUP
- LOGISTEA
- WÄSTBYGG GRUPPEN
- DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR

FINANSIELLA RAPPORTER

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
- BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT**
- KONCERNEN
- MODERBOLAGET
- 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 tre utestående obligationer varav 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 2025 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 2025 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 2024 hölls i Stockholm den 17 maj 2025. 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 tre. Omval av ledamöter Rutger Arnhult, Mia Arnhult och Patrik Essehorn.
- 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 250 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 2025 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 2025 beslöt att arvode till revisor ska utgå enligt godkänd räkning.

ARVODEN KONCERNEN (tkr)		
Ernst & Young AB	2025	2024
Revisionsuppdrag	2 517	3 241
Andra uppdrag	-	175
Summa	2 517	3 416

STYRELSE

M2s styrelse består av tre ledamöter som valdes vid årsstämman 2025. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. Styrelsen består därmed av Rutger Arnhult (ordförande), Mia Arnhult och Patrik Essehorn. 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 77.

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 stämموvalda ledamöterna vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen samt minst två även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

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 77.

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 tryggsamt 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 2025 bestod koncernledningen av:

- VD, Jakob Mörndal
- CFO, Andreas Lindenhiersta

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 76.

ERSÄTTNINGAR

Ersättning till ledande befattningshavare

M2s principer, som fastställdes vid årsstämman 2025, för ersättning till ledande befattningshavare är att bolaget ska erbjuda marknadsmässiga och konkurrenskraftiga villkor och beakta den enskildes ansvarsområde 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 2025 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 8.

Ersättning till styrelse

Styrelsearvode ska utgå enligt beslut fattat på årsstämman. För 2025 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 utöver fast arvode 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 styrdokumenterna 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 ekonomi-

VERKSAMHETSÖVERSIKT

- DETTA ÅR M2 ASSET MANAGEMENT
- ÅRET I KORTHET
- VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

- M2 GRUPPEN
- FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR

- COREM PROPERTY GROUP
- LOGISTEA
- WÄSTBYGG GRUPPEN
- DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR

FINANSIELLA RAPPORTER

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
- BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
- KONCERNEN
- MODERBOLAGET
- TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
- UNDERSKRIFTER
- REVISIONSBERÄTTELSE
- DEFINITIONER NYCKELTAL
- LEDNING OCH STYRELSE

avdelningen. 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.

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 likvidetsplanering. 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.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i mkr	Not	2025	2024
Värdeförändring finansiella tillgångar	4	172	305
Hysesintäkter	5	60	141
Fastighetskostnader	6	-25	-57
Värdeförändring fastigheter	7	-37	-138
Övriga intäkter	5	1	1
Administrationskostnader	6, 8,9	-40	-69
Rörelseresultat		131	184
Resultatandelar i intresseföretag	10	-1 712	-620
Rörelseresultat inklusive intressebolagsandel		-1 581	-436
Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter	11	72	64
Realiserade värdeförändringar återköpta obligationer	12	-6	-6
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader	13	-340	-715
Räntekostnader leasingskuld	13,16	-3	-3
Finansnetto		-276	-660
Resultat före skatt		-1 858	-1 095
Skatt	14	-67	20
ÅRETS RESULTAT		-1 925	-1 076
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-1 925	-1 083
Innehav utan bestämmande inflytande		0	7
		-1 925	-1 076
Övrigt totalresultat			
Poster som har eller kan omföras till resultaträkningen			
Omräkning av utländska verksamheter		-1	6
Omräkningsdifferenser mm hänförliga till intressebolag		-420	174
		-2 346	-896
Totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-2 347	-903
Innehav utan bestämmande inflytande		0	7
ÅRETS TOTALRESULTAT		-2 346	-896

* Resultaträkningens uppställning har under 2025 ändrats, för mer information se not 43.

VERKSAMHETSÖVERSIKT

- DETTA ÅR M2 ASSET MANAGEMENT
- ÅRET I KORTHET
- VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

- M2 GRUPPEN
- FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR

- COREM PROPERTY GROUP
- LOGISTEA
- WÅSTBYGG GRUPPEN
- DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR

FINANSIELLA RAPPORTER

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
- BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
- KONCERNEN
- MODERBOLAGET
- TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
- UNDERSKRIFTER
- REVISIONSBERÄTTELSE
- DEFINITIONER NYCKELTAL
- LEDNING OCH STYRELSE

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2025	2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	756	803
Nyttjanderättstillgångar, tomträtter och arrenden	16	83	83
Andelar i intresseföretag	17	6 490	8 291
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	2 647	2 789
Andra långfristiga tillgångar	19	260	415
Summa anläggningstillgångar		10 236	12 381
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	20	2	0
Övriga kortfristiga fordringar	21	14	461
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	183	183
Likvida medel	23	118	507
Summa omsättningstillgångar		317	1 151
SUMMA TILLGÅNGAR		10 553	13 533

Belopp i mkr	Not	2025	2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
	24		
Aktiekapital		10	10
Omräkningsreserv		-82	340
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat		5 886	7 862
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		5 815	8 211
Innehav utan bestämmande inflytande		-13	1
Summa eget kapital		5 802	8 212
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	26	146	88
Räntebärande långfristiga skulder	27, 28	1 193	892
Leasingskuld	16	83	83
Övriga långfristiga skulder		0	2
Summa långfristiga skulder		1 422	1 064
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	27, 28	3 268	4 097
Finansiella skulder som innehas för handel	29	0	16
Leverantörsskulder		8	6
Skatteskulder		9	45
Övriga kortfristiga skulder	30	27	66
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	18	26
Summa kortfristiga skulder		3 329	4 256
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 553	13 533

VERKSAMHETSÖVERSIKT

- DETTA ÅR M2 ASSET MANAGEMENT
- ÅRET I KORTHET
- VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

- M2 GRUPPEN
- FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR

- COREM PROPERTY GROUP
- LOGISTEA
- WÄSTBYGG GRUPPEN
- DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR

FINANSIELLA RAPPORTER

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
- BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
- KONCERNEN
- MODERBOLAGET
- TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
- UNDERSKRIFTER
- REVISIONSBERÄTTELSE
- DEFINITIONER NYCKELTAL
- LEDNING OCH STYRELSE

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Aktie- kapi- tal	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 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

Ingående eget kapital 1 januari 2025	10	340	7 862	8 211	1	8 212
Årets resultat			-1 925	-1 925	0	-1 925
Övrigt totalresultat		-421		-421		-421
Summa totalresultat	0	-421	-1 925	-2 347	0	-2 346
Transaktioner med ägare						
Utdelning			-50	-50	-14	-64
Utgående eget kapital 31 december 2025	10	-82	5 886	5 815	-13	5 802

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	Not	2025	2024
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-1 858	-1 095
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	32	1 582	458
Skillnad erhållen och redovisad ränta		-67	-12
Skillnad erlagd och redovisad ränta		154	358
Betald inkomstskatt		-45	-68
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-234	-359
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		457	54
Förändring av rörelseskulder		-33	-480
Kassaflöde från den löpande verksamheten		190	-785
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter		-11	-24
Investeringar i fastigheter		-12	-30
Försäljning av fastigheter		33	1 828
Erhållen utdelning		188	369
Förvärv av intresseföretag		-777	-516
Försäljning av intresseföretag		322	240
Förvärv av finansiella tillgångar		-3 589	-4 542
Försäljning av finansiella tillgångar		3 762	3 523
Förändring av långfristiga fordringar		53	29
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-31	877
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-14	-
Lösen räntederivat		0	1
Upptagna räntebärande skulder	27, 32	1 528	3 728
Amortering av räntebärande skulder	27, 32	-2 062	-4 199
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-548	-470
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		507	884
Kursdifferens i likvida medel		0	1
Likvida medel vid årets slut	23	118	507

VERKSAMHETSÖVERSIKT

- DETTA ÅR M2 ASSET MANAGEMENT
- ÅRET I KORTHET
- VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

- M2 GRUPPEN
- FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR

- COREM PROPERTY GROUP
- LOGISTEA
- WÄSTBYGG GRUPPEN
- DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR

FINANSIELLA RAPPORTER

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
- BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
- KONCERNEN
- MODERBOLAGET**
- TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
- UNDERSKRIFTER
- REVISIONSBERÄTTELSE
- DEFINITIONER NYCKELTAL
- LEDNING OCH STYRELSE

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i mkr	Not	2025	2024
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar*	4	-247	-81
Intäkter	5	2	6
Fastighetskostnader	6	0	-1
Resultat vid försäljning av fastigheter		0	-1
Administrationskostnader	6, 8, 9	-35	-42
Rörelseresultat		-279	-120
Resultat från andelar i koncernföretag*	33	451	3 380
Resultat från andelar i intresseföretag*	10	-1 491	-43
Rörelseresultat inklusive koncern- och intressebolagsandel		-1 320	3 218
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	65	61
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-306	-647
Resultat efter finansiella poster		-1 561	2 632
Bokslutsdispositioner	34	49	27
Resultat före skatt		-1 512	2 658
Skatt på årets resultat	14	-13	12
PERIODENS RESULTAT		-1 526	2 670
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT			
Årets resultat		-1 526	2 670
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		-1 526	2 670

* Posterna ingick tidigare år i summeringen ”Resultat efter finansiella poster”.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2025	2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	2 319	2 873
Andelar i koncernföretag	35	135	232
Fordringar hos koncernföretag	36	32	2
Andelar i intresseföretag	17	4 479	5 582
Andra långfristiga tillgångar	19, 37	200	273
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 165	8 962
Summa anläggningstillgångar		7 165	8 962
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	20	2	0
Fordringar hos koncernföretag	36	344	93
Övriga fordringar	21	9	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	149	143
Summa kortfristiga fordringar		504	240
Kassa och bank	23	37	393
Summa omsättningstillgångar		541	633
SUMMA TILLGÅNGAR		7 706	9 595

VERKSAMHETSÖVERSIKT

- DETTA ÅR M2 ASSET MANAGEMENT
- ÅRET I KORTHET
- VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

- M2 GRUPPEN
- FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR

- COREM PROPERTY GROUP
- LOGISTEA
- WÄSTBYGG GRUPPEN
- DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR

FINANSIELLA RAPPORTER

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
- BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
- KONCERNEN
- MODERBOLAGET**
- TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
- UNDERSKRIFTER
- REVISIONSBERÄTTELSE
- DEFINITIONER NYCKELTAL
- LEDNING OCH STYRELSE

Belopp i mkr	Not	2025	2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	24, 42		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		10	10
Uppskrivningsfond		41	41
Reservfond		2	2
Summa bundet eget kapital		53	53
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 661	1 041
Periodens resultat		-1 526	2 670
Summa fritt eget kapital		2 135	3 711
Summa eget kapital		2 188	3 764
Obeskattade reserver	38	244	248
Långfristiga skulder			
Räntebärande långfristiga skulder	27, 28	1 100	799
Skulder till koncernföretag	36	479	-
Skulder till intresseföretag		0	2
Summa långfristiga skulder		1 579	801
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	27, 28	2 984	3 827
Finansiella skulder som innehas för handel	29	0	16
Leverantörsskulder		2	1
Skulder till koncernföretag	36	659	799
Aktuella skatteskulder		17	61
Övriga kortfristiga skulder	30	26	65
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	8	13
Summa kortfristiga skulder		3 696	4 783
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 706	9 595

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 2024	10	41	2	1 041	1 093
Årets resultat				2 670	2 670
Övrigt totalresultat				-	-
Årets totalresultat				2 670	2 670
<i>Transaktioner med ägare</i>					
Utdelning				-	-
Utgående eget kapital 31 december 2024	10	41	2	3 711	3 764
Ingående eget kapital 1 januari 2025	10	41	2	3 711	3 764
Årets resultat				-1 526	-1 526
Övrigt totalresultat				-	-
Årets totalresultat				-1 526	-1 526
<i>Transaktioner med ägare</i>					
Utdelning				-50	-50
Utgående eget kapital 31 december 2025	10	41	2	2 135	2 188

VERKSAMHETSÖVERSIKT

DETTA ÅR M2 ASSET MANAGEMENT
ÅRET I KORTHET
VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR

COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
VÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR

FINANSIELLA RAPPORTER

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
KONCERNEN
MODERBOLAGET
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
UNDERSKRIFTER
REVISIONSBERÄTTELSE
DEFINITIONER NYCKELTAL
LEDNING OCH STYRELSE

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	Not	2025	2024
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-1 512	2 658
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Skillnad erhållen och redovisad ränta	32	1 357	-2 949
Skillnad erlagd och redovisad ränta		-38	15
Betald inkomstskatt		18	-59
		-58	-27
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-233	-362
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-227	923
Förändring av rörelseskulder		-191	- 2 531
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-651	-1 970
Investeringsverksamheten			
Försäljning av fastigheter		-	5
Lämnade aktieägartillskott till dotterföretag		-20	-107
Återbetalda aktieägartillskott		24	30
Försäljning av dotterföretag	32, 35	4	6
Erhållen utdelning från dotterföretag		540	3 570
Uttag från HB/KB		-	-
Erhållen utdelning		85	179
Förvärv av intresseföretag		-739	-394
Försäljning av intresseföretag		321	181
Förvärv av långfristiga värdepappersinnehav		-3 598	- 4 528
Försäljning av långfristiga värdepappersinnehav		3 732	3 366
Förändring av långfristiga fordringar		0	67
Kassaflöde från investeringsverksamheten		396	2 375
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning			
Upptagna räntebärande skulder	27	1 499	3 571
Amortering av räntebärande skulder	27	-2 047	-3 118
Förändring av långfristiga fordringar/skulder hos koncernföretag	36	449	-667
Förändring av övriga långfristiga skulder		-2	-11
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-101	-225
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		393	213
Likvida medel vid årets slut		37	393

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

NOTER

Not 1	VÄSENTLIGA REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER	SID 37
Not 2	KRITISKA BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR	42
Not 3	RISK OCH KÄNSLIGHET	43
Not 4	VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA TILLGÅNGAR	44
Not 5	RÖRELSEINTÄKTER FÖRDELADE PÅ INTÄKTSSLAG	44
Not 6	RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG	45
Not 7	VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHET	45
Not 8	ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA	45
Not 9	UPPLYSNING OM REVISORNS ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING	46
Not 10	RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG	46
Not 11	FINANSIELLA INTÄKTER/ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	47
Not 12	REALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR ÅTERKÖPTA OBLIGATIONSLÅN	47
Not 13	FINANSIELLA KOSTNADER/RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	47
Not 14	SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	47
Not 15	FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	48
Not 16	LEASINGAVTAL OCH NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR	50
Not 17	ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG	51
Not 18	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	54
Not 19	ANDRA LÅNGFRISTIGA TILLGÅNGAR	56
Not 20	KUNDFORDRINGAR	57
Not 21	ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR	57
Not 22	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	58
Not 23	LIKVIDA MEDEL	58
Not 24	EGET KAPITAL	58
Not 25	NÄRSTÅENDE	59
Not 26	UPPSKJUTEN SKATT	59
Not 27	RÄNTEBÄRANDE SKULDER	60
Not 28	FINANSIELLA INSTRUMENT, TILLGÅNGAR OCH SKULDER	61
Not 29	FINANSIELLA SKULDER SOM INNEHAS FÖR HANDEL	63
Not 30	ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	63
Not 31	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	63
Not 32	KASSAFLÖDESANALYS	64
Not 33	RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	65
Not 34	BOKSLUTSDISPOSITIONER	65
Not 35	ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	65
Not 36	FORDRINGAR OCH SKULDER KONCERNFÖRETAG	67
Not 37	ANDRA LÅNGFRISTIGA TILLGÅNGAR	67
Not 38	OBESKATTADE RESERVER	67
Not 39	STÄLLDA SÄKERHETER	67
Not 40	EVENTUALFÖRPLIKTELSE	68
Not 41	HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN	68
Not 42	VINSTDISPOSITION	68
Not 43	FÖRÄNDRING AV RESULTATRÄKNINGENS UPPSTÄLLNING	69

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 35.
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 1 april 2026 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 15 maj 2026.

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.

VERKSAMHETSÖVERSIKT

- DETTA ÅR M2 ASSET MANAGEMENT
- ÅRET I KORTHET
- VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

- M2 GRUPPEN
- FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR

- COREM PROPERTY GROUP
- LOGISTEA
- WÄSTBYGG GRUPPEN
- DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR

FINANSIELLA RAPPORTER

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
- BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
- KONCERNEN
- MODERBOLAGET
- TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**
- UNDERSKRIFTER
- REVISIONSBERÄTTELSE
- DEFINITIONER NYCKELTAL
- LEDNING OCH STYRELSE

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 KLASIFICERING/
UPPSTÄLLNINGSFORM

Koncernen har under året ändrat uppställningsform på resultaträkningen för att bättre illustrera sin verksamhet. Rörelseresultatet innefattar intäkter och kostnader från fastighetsförvaltning, värdeförändring på finansiella tillgångar där utdelningar ingår. Värdeförändringar på fastigheter samt administrationskostnader.

Rörelseresultat inklusive intressebolagsandel är en ny delsumma. Finansiella intäkter och kostnader redovisas som separata rader inom finansiella poster. Där ingår i huvudsak, ränteintäkter och rätekostnader, rätekostnader kopplade till leasingskulder samt realiserade värden av återköpta obligationer.

Ändringen i resultaträkningen innebär en förflyttning, dock inte en fullständig, mot den nya IFRS standarden IRFS 18. Se not 43 för mer information.

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 2025 och senare
Nya och förändrade IFRS ® redovisningsstandarder utöver nedan nämnda som tillämpas från 2025 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 2025-12-31.

Ändringar i IAS 12 gällande redovisning av uppskjuten skatt relaterade till nyttjanderättstillgångar respektive dito skulder har ingen påverkan på koncernens räkningar då de netto redovisas i balansräkningen. Brutto redovisning sker däremot i not till uppskjutna skatter se not 26.

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 2026 slutföra analysen 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 ägar rösträttsandel 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 eget kapitaltransaktion, mellan eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare och innehav utan bestämmande inflytande.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagets egna kapital vid förvärstidpunkten, 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 rapporte-

rande 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 realiserar 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 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. Realiserade vinster och förluster på transaktioner mellan Koncernen och dess intresseföretag och joint ventures elimineras motsvarande Koncernens andel i dessa företag. I de fall realiserade förluster elimineras görs även en nedskrivningsprövning av den underliggande tillgången.

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 erhållit 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 erhållit 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 anställda 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 förpliktigt 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 8. Pensionsplan i enlighet med ITP1 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

VERKSAMHETSÖVERSIKT

- DETTA ÅR M2 ASSET MANAGEMENT
- ÄRET I KORTHET
- VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

- M2 GRUPPEN
- FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR

- COREM PROPERTY GROUP
- LOGISTEA
- WÄSTBYGG GRUPPEN
- DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR

FINANSIELLA RAPPORTER

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
- BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
- KONCERNEN
- MODERBOLAGET
- TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
- UNDERSKRIFTER
- REVISIONSBERÄTTELSE
- DEFINITIONER NYCKELTAL
- LEDNING OCH STYRELSE

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 nyttjande-rättstillgång 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 hänförliga 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 eget kapitalinstrument 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, leasing-skuld, 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 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 långfristig.

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 Guidelines". 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 förlustereserven 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 hållbarhets- och 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.

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 balansräkning. I koncernredovisningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Anticiperad 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.

VERKSAMHETSÖVERSIKT

- DETTA ÅR M2 ASSET MANAGEMENT
- ÅRET I KORTHET
- VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

- M2 GRUPPEN
- FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR

- COREM PROPERTY GROUP
- LOGISTEA
- WÄSTBYGG GRUPPEN
- DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR

FINANSIELLA RAPPORTER

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
- BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
- KONCERNEN
- MODERBOLAGET
- 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 15.

FÖRVÄNTADE KREDITFÖRLUSTER

M2 redovisar förväntade kreditförluster i enlighet med IFRS 9 för finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Se vidare under not 1. Kreditförluster-na 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 26.

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 delar 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 17, 33 och not 35.

TVISTER

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

NOT 3: 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 konjunkturedgång 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 0 procent (3) av totala hyresintäkter 2025.

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 direktäggande, 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 förvaltrade 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.

VERKSAMHETSÖVERSIKT

- DETTA ÅR M2 ASSET MANAGEMENT
- ÅRET I KORTHET
- VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

- M2 GRUPPEN
- FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR

- COREM PROPERTY GROUP
- LOGISTEA
- WÄSTBYGG GRUPPEN
- DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR

FINANSIELLA RAPPORTER

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
- BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
- KONCERNEN
- MODERBOLAGET
- TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
- UNDERSKRIFTER
- REVISIONSBERÄTTELSE
- DEFINITIONER NYCKELTAL
- LEDNING OCH STYRELSE

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 45 mkr (72) för den genomsnittliga låneportföljen under året. Den vägda genomsnittliga effektiva räntesatsen på lån under året var 4,3 procent (5,7). En prisförändring på långfristiga värdepapper och kortfristiga placeringar med 1 procent motsvarar en resultatpåverkan med ca 84 mkr (114) beräknat på innehaven och marknadsvärden per 31 december 2025.

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 över-skottslikviditet 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 2025 uppfyller koncernen samtliga mål och krav samt även vid under-tecknande av årsredovisning.

Finansiella villkor	Utfall	Interna mål	Externa villkor	Volym mkr
Räntetäckningsgrad lånegrupp, ggr	1,8	1,5	1,5	225
Soliditet koncern, %	54,9	40	35-40	851
Soliditet lånegrupp, %	62,7	30	30	225
Soliditet marknads-värde intressebolag, %	52,1	35	35	600
Belåningsgrad fastigheter, %	46,4	45	N/A	351
Belåningsgrad lånegrupp, %	54,4	45	60	225
Belåningsgrad depå, ggr	< 1	< 1	< 1	3 010
Fastighetsrelaterade tillgångar	82,4	75,0	75,0	600

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

NOT 4: VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA TILLGÅNGAR

	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Utdelningar	52	471	52	469
Resultat från försäljningar	-	-	-432	130
Värdeförändring långfristiga värdepappersinnehav	120	-165	-	-
Återföring nedskrivningar	-	-	352	-
Nedskrivningar långfristiga värdepappersinnehav	-	-	-219	-680
Summa	172	305	-247	-81

* Nedskrivningarna baseras på individuella bedömningar av tillgångarna.

NOT 5: RÖRELSEINTÄKTER FÖRDELADE PÅ INTÄKTSSLAG

	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Hyresintäkter				
Från bostäder	15	51	-	-
Från kommersiellt	45	90	-	2
Summa	60	141	-	2
Fakturerade förvaltningsarvoden	-	-	1	4
Övriga intäkter	1	1	1	0
Summa intäkter	61	143	2	6

NOT 6: RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Administration				
Personalkostnader	-17	-23	-17	-17
Lokalkostnader	-2	-4	-2	-2
IT-kostnader	-2	-3	-2	0
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-10	-18	-10	-10
Avskrivningar	-	-	0	0
Bankavgifter	-1	-2	-1	-1
Ej avdragsgill moms	-3	-3	-3	-3
Förändring fordran kupongskatt	2	-6	2	-6
Befarade kundförluster	0	-4	-	-
Övriga externa kostnader	-7	-6	-2	-3
Summa	-40	-69	-35	-42

	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Fastighetskostnader				
El, värme, kyla och vatten	-13	-27	0	-1
Övriga drifts- och underhållskostnader	-7	-19	-	0
Fastighetsskatt	-2	-4	-	0
Övriga fastighetskostnader	-3	-7	-	0
Summa	-25	-57	0	-1

NOT 8: ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Löner	-11	-15	-11	-11
Sociala avgifter	-4	-5	-4	-4
Pensionskostnader	-2	-3	-2	-2
Övriga ersättningar	0	0	0	0
Summa	-17	-23	-17	-17

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

	Koncern 2025		Koncern 2024	
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	-13	-4
Summa	-11	-4	-15	-5

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR
COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
WÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR

FINANSIELLA RAPPORTER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
KONCERNEN
MODERBOLAGET
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
UNDERSKRIFTER
REVISIONSBERÄTTELSE
DEFINITIONER NYCKELTAL
LEDNING OCH STYRELSE

Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader	Moderbolag 2025		Moderbolag 2024	
	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
Styrelse och verkställande direktör	-3	-1	-3	-1
(varav pensionskostnader)	-1	0	-1	0
Övriga anställda	-7	-3	-7	-3
Summa	-11	-4	-11	-4

Koncernledningen bestod under 2025 av 2 (3) personer, utöver VD ingick även CFO. Ersättningen till VD har under året uppgått till 2,4 mkr (2,2) samt avgiftsbaserad pension som under 2025 uppgått till 0,6 mkr. Ersättning till CFO har under året uppgått till 2,1 mkr (2,0) samt pension med 0,5 mkr. Rörlig ersättning upp till 4 månadslöner. Styrelseordförande Rutger Arnhult har ersatts med 75 tkr, styrelseledamot Patrik Essehörn har ersatts med 52,5 tkr, Johan Sjö 60 tkr samt Patrik Tillman 7,5 tkr Inga övriga ersättningar har utgått till gruppen Styrelse och verkställande direktör.

Medelantal anställda, andel kvinnor	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Medelantal anställda	8	17	7	10
Andel kvinnor (%)	20	45	20	44

Könsfördelning i styrelse och företagsledning, andel kvinnor (%)	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Styrelsen	33 %	25 %	33 %	25 %
VD och övriga ledande befattningshavare	0 %	33 %	0 %	33 %

NOT 9: 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.

Tkr	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	2 517	3 241	2 517	2 951
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	175	-	175
Summa	2 517	3 416	2 517	3 126

NOT 10: RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Utdelning på andelar i intresseföretag	-	-	85	92
Resultat från andelar i intresseföretag	-1601	-559	-	-
Resultat försäljningar intressebolag	-31	-21	-26	-75
Nedskrivningar	-80	-40	-1 551	-60
Summa	-1 712	-620	-1 491	-43

NOT 11: FINANSIELLA INTÄKTER/ÖVRIGA RÄNTE-INTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Ränteintäkter långf tillgångar	48	60	41	50
Ränteintäkter kortf fordringar	0	4	-	0
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	0	11
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	48	64	41	61
Valutakursdifferenser	24	-	24	-
Summa ränteintäkter	72	64	65	61

NOT 12: REALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR ÅTERKÖPTA OBLIGATIONS LÅN

Koncern	2025	2024
Återköpta obligationer förfall 25	-	-6
Återköpta obligationer förfall 26	-6	-
Summa	-6	-6

NOT 13: FINANSIELLA KOSTNADER/RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Räntekostnader	-123	-192	-109	-145
Räntekostnader obligation	-51	-116	-51	-116
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	-22	-37
Räntekostnad leasingskuld	-3	-3	-	-
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	-177	-310	-182	-298
Nedskrivningar långfristiga tillgångar	-105	-258	-76	-223
Nedskrivningar kortfristiga fordringar	-51	-117	-43	-109
Utdelningsersättning	0	-4	0	-4
Courtageavgifter	-4	-13	-4	-13
Övriga finansiella kostnader	-6	-14	-1	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-343	-718	-306	-647

NOT 14: SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Aktuell skatt				
Skatt på årets resultat	-13	-12	-13	-5
Skatt hänförlig till tidigare perioder	4	15	0	17
Summa aktuell skatt	-9	3	-13	12
Uppskjuten skatt				
Avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-2	37	-	0
Avseende underskottsavdrag	-	1	-	-
Avseende andra långfristiga VP-innehav	-64	-25	-	-
Avseende obeskattade reserver	8	4	-	-
Summa uppskjuten skatt	-58	17	0	0
Summa total skatt	-67	20	-13	12

Avstämning av redovisad skatt				
Resultat före skatt	-1 858	-1 095	-1 512	2 658
Nominell skatt enligt gällande skattesats	383	226	312	-548
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-921	-176	-68	-160
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	843	89	131	845
Skatteeffekt ej aktiverade underskotts-bidrag	-	1	-	-
Skatteeffekt temporära skillnader fast-igheter	-5	-1	-	-
Skatteeffekt temporära skillnader andra långfristiga värdepappersinnehav	-41	-5	-387	-142
Resultat från andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden, netto efter skatt	-330	-129	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	4	15	0	17
Övrigt	0	0	-	0
Redovisad effektiv skatt	-67	20	-13	12
Effektiv skattesats	-4 %	-2 %	-1 %	0 %

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR
COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
WÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR

FINANSIELLA RAPPORTER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
KONCERNEN
MODERBOLAGET
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
UNDERSKRIFTER
REVISIONSBERÄTTELSE
DEFINITIONER NYCKELTAL
LEDNING OCH STYRELSE

NOT 15: FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncern	2025-12-31	2024-12-31
Ingående verkligt värde	803	2 922
Förvärv av fastigheter	11	24
Investeringar i fastigheter	12	31
Försäljning av fastigheter	-39	-2 053
Orealiserade värdeförändringar	-30	-138
Årets omräkningsdifferenser	-1	17
Summa	756	803

Fastighetsbeståndets verkliga värde fördelat per område	2025-12-31	Kr/kvm
Växjö	231	12 637
Stockholm	464	16 669
Övriga	61	n/a
Summa	756	

Avyttrade fastigheter 2025	Fastighet	Frånträdesdatum
Växjö	Christiansgården	2025-12
Malmö	Balken	2025-12

VÄRDERING AV FASTIGHETSINNEHAV

Per bokslutsdagen 2025 har förvaltningsfastigheterna värderats individuellt och internt, enligt värderingsmetod som beskrivs nedan.

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde-metoden och samtliga har värderats enligt värderings-hierarki 3. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier.

Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassa-flödesmodellen, 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, fak-tiska drifts- och underhållskostnader, planerade investering-ar och nuvarande vakansgrader. Bland de indata som kan ses som ej observerbara är avkastningskrav samt förväntningar om hyres- och vakansnivåer.

Sammanfattning värderingsantaganden	2025-12-31	2024-12-31	Stockholm	Växjö
Kalkylperiod	10 år	10 år	10 år	10 år
Direktavkastning för bedömning av restvärde	3,9 – 14 %	3,8 – 7,5 %	5,5 – 5,9 %	3,8 – 7,5 %
Genomsnittlig direktavkastning	6,1 %	5,2 %	5,7 %	5,1 %
Kalkyl-/ diskonteringsränta	5,9 – 16,3 %	5,9 – 9,6 %	7,6 – 8,0 %	5,9 – 9,6 %
Långsiktig vakans	0,0 – 7,0 %	0,0 – 7,0 %	0,0 – 7,0 %	0,3 – 5,0 %
Långsiktig inflation	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Hyresnivå kr/kvm	1 878	1 558	2 222	1 381

Värderingsmodell
Hyresinbetalningar (+)
Driftsutbetalningar (-)
Driftsöverskott (Σ)
Investeringar (-)
Fastighetens kassaflöde (Σ)

Beräkning av fastighetens verkliga värde

- Fastighetens kassaflöde diskonteras till nuvärde varje år med kalkylräntan/diskonteringsräntan.
- Fastighetens restvärde bedöms genom evighetskapitalisering varvid direktavkastningskravet används. Därefter diskonteras restvärdet till nuvärde med kalkylräntan.
- 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 marknads-information 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 fastig-heterna samt erfarenheter från jämförbara objekt.

Fastighetens underhållsnivå bedöms utifrån aktuellt skick, pågående och budgeterade underhållsåtgärder samt en bedömning av framtida underhålls-behov.

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 marknads-risk och en specifik fastighetsrisk. Marknadsrisken är kopplad till den allmänna ekonomiska utvecklingen och påverkas bland annat av investerarnas priori-tering mellan olika tillgångsslag och finansieringsmöjligheter. Den specifika fastighetsrisken påverkas av fastigheternas läge, typ av fastighet, yteffekti-vitet, 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 livs-längd, 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 obero-ende parter.

Känslighetsanalys, Fastighetsvärdering	Förändring +/-	Resultateffekt fastighets-värderingar, mkr	Resultateffekt fastighets-värderingar, %
Direktavkastningskrav	+/- 0,5 %	-74/+90	-10 %/+12 %
Hyresintäkter	+/- 10 %	+94/-141	+12 %/-19 %
Driftkostnader	+/- 10 %	-43/+17	-6 %/+2 %
Vakansgrad	+/- 10 %	-8/+8	-1 %/1 %

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR
COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
WÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR

FINANSIELLA RAPPORTER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
KONCERNEN
MODERBOLAGET
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
UNDERSKRIFTER
REVISIONSBERÄTTELSE
DEFINITIONER NYCKELTAL
LEDNING OCH STYRELSE

NOT 16: LEASINGAVTAL OCH NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

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, tomt-rätter och arrenden, med redovisning av skuld	2025-12-31	2024-12-31
Anskaffningsvärde vid årets början	83	104
Avgående nyttjanderättstillgångar	-	-21
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83	83

Samtliga nyttjanderättstillgångar avser tomträtter, 83 mkr (83).

Leasingavtal som inte redovisas som skuld

Koncernen har valt att inte redovisa en nyttjanderättstillgång och en leasingkund 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	
	2025	2024	2025	2024
Avtalade hyresintäkter inom ett år	43	46	-	-
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	23	29	-	-
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	6	28	-	-
Summa	72	103	-	-

Av hyresintäkter inom ett år avser 11 mkr (13) i koncernen och 0 mkr (0) i moderbolaget bostäder med en uppsägningstid på 3 månader.

NOT 17: ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Koncern		Moderbolag	
Intresseföretag	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående redovisat värde	8 291	6 915	5 582	3 971
Förvärv andelar i intresseföretag	777	516	739	509
Andelar i intresseföretags resultat*	-2 021	-385	-	-
Utdelning	-141	-165	-	-
Avyttring andelar i intresseföretag	-353	-260	-347	-256
Omklassificeringar	17	1 710	55	1 418
Nedskrivning**	-80	-40	-1 551	-60
Utgående redovisat värde	6 490	8 291	4 479	5 582

* Inkluderar omräkningsdifferenser mm hänförliga till intressebolag uppgående till - 420 (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.

Företagets namn	Org. nr	Säte	Kapitalandel i %	Röstandel i %	Redovisat värde	
					2025	2024
Koncern						
Corem Property Group AB (publ)	556463-9440	Stockholm	44,9 %	46,5 %	4 250	5 712
Logistea AB (publ)	556627-6241	Stockholm	20,6 %	30 %	1 854	1 916
Wästbygg Gruppen AB (publ)	556878-5538	Göteborg	52,5 %	47,5 %	179	442
Devyser Diagnostics AB (publ)	556669-7834	Stockholm	24,4 %	24,4 %	124	122
Folkbo Sverige AB	559158-7067	Stockholm	32,5 %	32,5 %	68	10
First Venture Sweden AB	559124-1251	Stockholm	26,4 %	20,4 %	14	-
Övriga					0	89
Summa					6 490	8 291

Företagets namn	Org. nr	Säte	Kapitalandel i %	Röstandel i %	Redovisat värde	
					2025	2024
Moderbolag						
Corem Property Group AB (publ)	556463-9440	Stockholm	26,5 %	22,5 %	2 654	3 330
Logistea AB (publ)	556627-6241	Stockholm	18,4 %	28,4 %	1 419	1 588
Devyser Diagnostics AB (publ)	556669-7834	Stockholm	24,4 %	24,4 %	192	189
Wästbygg Gruppen AB (publ)	556878-5538	Göteborg	26,2 %	22,3 %	89	415
Folkbo Sverige AB	559158-7067	Stockholm	32,5 %	32,5 %	61	10
First Venture Sweden AB	559124-1251	Stockholm	26,4 %	20,4 %	62	-
Övriga					2	50
Summa					4 479	5 582

VERKSAMHETSÖVERSIKT

DETTA ÅR M2 ASSET MANAGEMENT
ÄRET I KORTHET
VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR

COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
VÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR

FINANSIELLA RAPPORTER

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
KONCERNEN
MODERBOLAGET

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 fastighets-bolag som äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter i Sverige samt i Danmark och New York. Corems stam- och preferensaktier är noterade på Nasdaq Stock-holm, 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 Interna-tional Financial Reporting Standards, IFRS. För ytterligare information se www.corem.se

Mkr	2025	2024
Driftsöverskott	2 225	2 362
Förvaltningsresultat	863	914
Värdeförändringar fastigheter	-3 906	-1 717
Värdeförändringar finansiella placeringar	-289	125
Periodens resultat	-3 311	-1 058
Förvaltningsfastigheter	46 937	55 205
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	741	1 469
Tillgångar	53 127	61 785
Eget kapital	16 490	21 511
Långfristiga skulder	24 010	21 744
Kortfristiga skulder	12 627	18 530
Eget kapital och skulder	53 127	61 785

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 Inter-national Financial Reporting Standards, IFRS. För ytterligare information se www.logistea.se

Mkr	2025	2024
Driftsöverskott	976	601
Förvaltningsresultat	511	211
Värdeförändringar fastigheter	517	261
Periodens resultat	781	330
Förvaltningsfastigheter	15 729	13 221
Övriga anläggningstillgångar	1 130	1 219
Omsättningstillgångar	625	523
Tillgångar	17 484	14 963
Eget kapital	7 854	6 826
Långfristiga skulder	8 551	6 307
Kortfristiga skulder	1 078	1 830
Eget kapital och skulder	17 484	14 963

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 Inter-national Financial Reporting Standards, IFRS. För ytterligare information se wbgr.se

Mkr	2025	2024
Bruttoresultat	-65	88
Rörelseresultat	-468	-216
Värdeförändringar fastigheter	0	-7
Periodens totalresultat	-564	-213
Exploateringsfastigheter	113	191
Egenutvecklade bostadsrätter under produktion	60	335
Tillgångar	1 975	3 194
Eget kapital	541	968
Långfristiga skulder	395	609
Kortfristiga skulder	1 039	1 617
Eget kapital och skulder	1 975	3 194

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	2025	2024
Bruttoresultat	202	173
Rörelseresultat	10	-62
Periodens totalresultat	-6	-62
Anläggningstillgångar	265	222
Omsättningstillgångar	204	252
Tillgångar	470	474
Eget kapital	354	349
Långfristiga skulder	44	52
Kortfristiga skulder	71	73
Eget kapital och skulder	470	474

Mkr	Corem Property Group AB (publ)	Logistea AB (publ)	Wästbygg Gruppen AB (publ)	Devyser Diagnos-tics AB (publ)
Avstämning mot redovisade värden för strategiska innehav				
Ingående nettotillgångar 1 januari 2025	21 511	6 826	968	349
Resultat för perioden	-4 188	590	-567	-6
Övrigt tillfört kapital, emission, option	928	487	140	12
Utbetald utdelning	-534	-49	-	-
Hybridobligation ränta	-92	-	-	-
Återköp egna aktier	-1 135	-	-	-
Utgående nettotillgångar i intresseföretaget	16 490	7 854	541	354
Koncernens andel i procent	45	21	53	24
Koncernens andel i mkr	7 396	1 618	284	86
Redovisat värde i intresseföretag	4 250	1 854	179	124

VERKSAMHETSÖVERSIKT

DETTA ÅR M2 ASSET MANAGEMENT
ÅRET I KORTHET
VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR

COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
VÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR

FINANSIELLA RAPPORTER

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
KONCERNEN
MODERBOLAGET
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
UNDERSKRIFTER
REVISIONSBERÄTTELSE
DEFINITIONER NYCKELTAL
LEDNING OCH STYRELSE

NOT 18: ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Koncern		Moderbolag	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 789	3 378	2 873	3 406
Förvärv	3 594	4 809	3 603	4 795
Försäljningar	-3 840	-3 523	-4 234	-3 230
Omklassificeringar	-17	-1 710	-55	-1 418
Orealiserade värdeförändringar	121	-165	-	-
Återföring nedskrivning	-	-	352	-
Nedskrivningar	-	-	-219	-680
Utgående redovisat värde	2 647	2 789	2 319	2 873

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 för 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 för 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

För 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 Guidelines".

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.

Onoterade innehav i fonder och investeringsbolag mäts vid investerarens andel av värdet som fondförvaltarens rapporterar för alla onoterade innehav (Net Asset Value) och uppdateras kvartalsvis baserat på fondförvaltarens bedömda värde på portföljens innehav.

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 för 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 för att återspegla betydande förändringar i den likvida noterade marknaden också i den mer illikvida onoterade marknaden. Under 2025 har så kallad multipelvärdering inte tillämpats.

Företagets namn	Org. nr	Säte	Kategori	Antal andelar	Redovisat värde	
					2025	2024
Koncern						
Nordea Bank Abp	516411-1683	Stockholm	1	2 156 310	375	9
Besqab AB	556699-1088	Stockholm	1	7 034 586	309	286
CNI Invest AB	559323-1375	Stockholm	3	80 000	245	208
BEWI ASA	925 437 948	Hamarvik	1	8 978 315	154	235
Molcap Invest AB	559377-9803	Stockholm	3	4 674	152	149
Investor AB	556013-8298	Stockholm	1	445 219	147	60
Meds Apotek AB	559093-4575	Hägersten	1	2 615 528	130	130
Northmill Group AB (publ)	556786-5257	Stockholm	3	6 511	117	93
CloudBackend AB	559153-0489	Linköping	3	13 670	93	25
SmartCella Hold AB	559171-6393	Tullinge	3	961 000	90	90
Handelsbanken	502007-7862	Stockholm	1	616 219	83	-
NEA II	559268-3915	Stockholm	3	80 985	69	66
Betsson AB	556090-4251	Stockholm	1	364 863	54	14
Övriga						
Fastigheter					67	600
Fonder					124	116
Hälsovård					120	113
Konsumenttjänster					189	512
Teknologi och Utveckling					129	83
					2 647	2 789

Av andra långfristiga värdepappersinnehav klassificeras 1 570 mkr (1 685) som finansiella tillgångar kategori 1 och 1 077 mkr (1 104) som finansiella tillgångar kategori 3. Inga innehav värderas enligt nivå 2. Under året har Meds bytt kategori.

Aktier och andelar nivå 3	Ägarandel %	Marknadsvärde	Värderingsmodell
CNI Invest AB	51,8 %	245	Net Asset Value
Molcap Invest AB	0,5 %	152	Net Asset Value
Northmill Group AB	5,4 %	117	DCF
SmartCella Hold AB	1,4 %	90	Transaktion/Emission
CloudBackend AB	17,63 %	96	Transaktion/Emission
NEA II	9,7 %	69	Net Asset Value
Övriga (25 st)		308	
			1 077

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	+/-	12	+/-	24	+/-	37
Molcap Invest AB	+/-	8	+/-	15	+/-	23
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
SmartCella Hold AB	+/-	4	+/-	9	+/-	13
CloudBackend AB	+/-	5	+/-	10	+/-	15
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 ÅR M2 ASSET MANAGEMENT
- ÅRET I KORTHET
- VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

- M2 GRUPPEN
- FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR

- COREM PROPERTY GROUP
- LOGISTEA
- WÄSTBYGG GRUPPEN
- DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR

FINANSIELLA RAPPORTER

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
- BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
- KONCERNEN
- MODERBOLAGET

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

- UNDERSKRIFTER
- REVISIONSBERÄTTELSE
- DEFINITIONER NYCKELTAL
- LEDNING OCH STYRELSE

Företagets namn	Org. nr	Säte	Antal andelar	Bokfört värde	
				2025	2024
Moderbolag					
Nordea Bank Abp	516411-1683	Stockholm	2 156 310	336	9
Besqab AB (Aros Bostads-utveckling AB)	556699-1088	Stockholm	7 034 586	271	357
CNI Invest AB	559323-1375	Stockholm	80 000	225	225
Molcap Invest AB	559377-9803	Stockholm	4 674	167	167
Meds Apotek AB	559093-4575	Hägersten	2 615 528	152	171
BEWI ASA	925 437 948	Hamarvik	8 511 929	136	236
Investor	556013-8298	Stockholm	445 219	127	50
Northmill Group AB (publ)	556786-5257	Stockholm	6 511	107	93
Handelsbanken	502007-7862	Stockholm	616 219	78	-
Betsson	556090-4251	Stockholm	364 863	59	11
NEA II	559268-3915	Stockholm	80 985	50	49
Sagax	556520-0028	Stockholm		-	143
Heba Fastighets AB	556057-3981	Stockholm		-	105
Swedbank	502017-7753	Stockholm		-	289
KlaraBo	559029-2727	Malmö		-	266
Castellum	556475-5550	Göteborg		-	81
First Venture Sweden AB	559124-1251	Stockholm		-	52
Övriga					
Fastigheter				53	64
Fonder				82	68
Hälsovård				138	139
Konsumenttjänster				186	150
Teknologi och Utveckling				154	148
				2 319	2 873

NOT 19: ANDRA LÅNGFRISTIGA TILLGÅNGAR

	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Ingående värde	415	701	273	559
Utlåning	-	100	-	-
Amortering	-50	-128	-	-63
Nedskrivning	-105	-258	-73	-223
Utgående värde	260	415	200	273

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 20: KUNDFORDRINGAR

	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Kundfordringar brutto	9	5	9	5
Avsättning för osäkra kundfordringar	-7	-5	-7	-5
Utgående redovisat värde	2	0	2	0

	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Åldersfördelade kundfordringar				
Ej förfallna kundfordringar	0	0	0	0
Förfallna 0 - 30 dagar	2	-	2	-
Förfallna 31 - 90 dagar	0	-	-	-
Förfallna 91 - 180 dagar	-	0	-	-
Förfallna 180 <	-	-	-	-
Summa ej nedskrivna kundfordringar	2	0	2	0

NOT 21: ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncern		Moderbolag	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Pågående försäkringsärenden	1	1	1	1
Skattekonto	3	10	0	0
Ej disponibelt saldo, depåkonto	0	392	0	-
Avräkning externa företag	6	15	6	15
Värdereglering kortfristiga fordringar	-	-14	-	-14
Ej reglerad köpeskilling	2	57	2	2
Övrigt	2	2	-	-
Totalt	14	461	9	4

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

VERKSAMHETSÖVERSIKT

- DETTA ÅR M2 ASSET MANAGEMENT
- ÅRET I KORTHET
- VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

- M2 GRUPPEN
- FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR

- COREM PROPERTY GROUP
- LOGISTEA
- WÄSTBYGG GRUPPEN
- DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR

FINANSIELLA RAPPORTER

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
- BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
- KONCERNEN
- MODERBOLAGET

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

- UNDERSKRIFTER
- REVISIONSBERÄTTELSE
- DEFINITIONER NYCKELTAL
- LEDNING OCH STYRELSE

NOT 22: FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncern		Moderbolag	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda ränteutgifter		2	-	-
Förutbetalda finansieringskostnader	12	3	10	-
Upplupna ränteintäkter	131	139	116	122
Upplupen utdelningsintäkt	37	33	22	18
Upplupna fastighetsintäkter	1	2		-
Övriga poster	2	4	1	4
Summa	183	183	149	143

NOT 23: LIKVIDA MEDEL

	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Kassa och bank	118	507	37	393
Summa	118	507	37	393

NOT 24: EGET KAPITAL

KONCERNEN

Aktiekapital

Aktiekapitalet uppgår den 31 december 2025 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	2025	2024
Årets resultat, mkr, hänförligt till moderbolaget aktieägare	- 2 347	-903
Beräkningsunderlag	-2 347	-903
Genomsnittligt antal utestående aktier	100 000	100 000
Antal aktier vid periodens slut	100 000	100 000
Resultat per aktie, kr	-23 465	-9 029

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.

NOT 25: NÄRSTÅENDE

Moderbolaget har närståendetransaktioner med sina direkta och indirekta innehav av dotterföretag vilka framgår av not 35.

M2 Asset Management AB:s (publ) enda ägare är Rutger Arnhult. Utdelning har lämnats till ägare om 50 mkr.

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, se sidan 77. För löner och ersättning till VD och ledning se not 8.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE PARTER 2025:

Motpart	Intäkter	Inköp	Fordringar	Skulder
Corem		0		
Walthon (Patrik Essehorn)		2		
Rutger Arnhult				38
Dotterbolag	1		95	799

TRANSAKTIONER OCH MELLANHAVANDEN MELLAN MODERBOLAGET OCH ANDRA KONCERNFÖRETAG:

	2025	2024
Resultat från andelar i koncernföretag inkl kommanditbolag	451	3 380
Ränteintäkter från koncernföretag	0	11
Räntekostnader till koncernföretag	-22	-37
Fordringar på närstående (koncernföretag)	376	95
Skulder till närstående (koncernföretag)	1 138	799

NOT 26: UPPSKJUTEN SKATT

	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Uppskjuten skatteskuld				
Avseende aktiverade underskottsavdrag	-1	-1	-	-
Avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	66	64	-	-
Avseende långfristiga värdepappersinnehav	19	-46	-	-
Avseende obeskattade reserver	62	70	-	-
Summa	146	88	-	-

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

	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Ingående balans	88	329	-	-
Avsättning uppskjuten skatt	66	25	-	-
Återföring uppskjuten skatt	-8	-266	-	-
Summa	146	88	-	-

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR
COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
WÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR

FINANSIELLA RAPPORTER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
KONCERNEN
MODERBOLAGET
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
UNDERSKRIFTER
REVISIONSBERÄTTELSE
DEFINITIONER NYCKELTAL
LEDNING OCH STYRELSE

NOT 27: RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Långfristiga skulder				
Ingående värde	4 989	5 447	4 626	4 167
Nyupptagna skulder	1 528	3 728	1 499	3 571
Amorterade skulder	-2 056	-4 186	-2 041	-3 112
Utgående värde	4 461	4 989	4 084	4 626

Koncern	2025-12-31	2024-12-31	Moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder			Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	93	93	Obligationslån	1 100	799
Obligationslån	1 100	799	Övriga räntebärande skulder	-	0
	1 193	892		1 100	799
Kortfristiga skulder			Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	258	269	Obligationslån	-	299
Obligationslån	-	299	Depåkrediter	2 984	3 529
Depåkrediter	3 010	3 529		2 984	3 827
	3 268	4 097	Summa	4 084	4 626
Summa	4 461	4 989			

Koncern	2025-12-31	2024-12-31	Moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31
Löptidsanalys räntebärande skulder			Löptidsanalys räntebärande skulder		
0-3 mån	-	299	0-3 mån	-	299
3-6 mån	-	-	3-6 mån	-	-
6-12 mån	3 268	3 798	6-12 mån	2 984	3 529
Summa kortfristiga skulder	3 268	4 097	Summa kortfristiga skulder	2 984	3 827
1-2 år	393	599	1-2 år	300	599
2-3 år	600	293	2-3 år	600	200
3-5 år	200	-	3-5 år	200	-
Summa långfristiga skulder	1 193	892	Summa långfristiga skulder	1 100	799

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 2025 var ca 4,27 procent (5,69).

Koncern	0-3 mån	3-6 mån	6-12 mån	1-2 år	2-3 år	3-5 år	Totalt
2025-12-31							
Löptidsanalys ink räntekostnader och amortering							
Skulder till kreditinstitut			271	97			368
Obligationslån				319	730	244	1 292
Depåkrediter			3 139				3 139
Summa			3 409	416	730	244	4 800

NOT 28: 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.

Noten har omarbetats för att överensstämma med den ny uppställningen av resultaträkningen, se not 43

VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Koncern	Finansiella intäkter	Finansiella kostnader	Värde-förändringar	Summa
2025				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
Andra långfristiga värdepappers-innehav	52		120	172
Summa	52		120	172
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Andra långfristiga tillgångar	48		-105	-57
Övriga kortfristiga fordringar	24		-51	-27
Summa	72		-156	-84
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Skulder till kreditinstitut		-174		-174
Summa		-174		-174
2024				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
Andra långfristiga värdepappers-innehav	471		-165	305
Summa	471		-165	305
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Andra långfristiga tillgångar	60		-258	-198
Övriga kortfristiga fordringar	4		-117	-113
Summa	64		-375	-311
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Skulder till kreditinstitut		-307		-307
Summa		-307		-307

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

FINANSIELLA RAPPORTER

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
KONCERNEN
MODERBOLAGET
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
UNDERSKRIFTER
REVISIONSBERÄTTELSE
DEFINITIONER NYCKELTAL
LEDNING OCH STYRELSE

Värdering av finansiella tillgångar och skulder	Värderings-	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaff- ningsvärde
Koncern	hierarki		
2025			
Tillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav noterade	1	1 570	
Andra långfristiga värdepappersinnehav onoterade	3	1 077	
Andra långfristiga tillgångar			260
Kundfordringar			2
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader			183
Övriga kortfristiga fordringar			14
Likvida medel			118
Summa		2 647	577
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder			1 193
Kortfristiga räntebärande skulder			3 268
Finansiella skulder som innehas för handel		-	-
Leverantörsskulder			8
Övriga kortfristiga skulder			27
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			18
Summa		-	4 514
2024			
Tillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav noterade	1	1 685	
Andra långfristiga värdepappersinnehav onoterade	3	1 104	
Andra långfristiga tillgångar			415
Kundfordringar			
Derivat			
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader			183
Övriga kortfristiga 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 kortfristiga skulder			66
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			26
Summa		16	5 087

NOT 29: FINANSIELLA SKULDER SOM INNEHAS FÖR HANDEL

	Koncern		Moderbolag	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående värde	16	186	16	186
Värdeförändring	-16	-170	-16	-170
Utgående värde	0	16	0	16

Avser utestående skuldposition för blankade börsnoterade aktier.

NOT 30: ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	Koncern		Moderbolag	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Inlösta aktier	2	2	2	2
Avräkning närstående personer	23	62	23	62
Personalrelaterade kostnader	1	1	1	1
Övriga poster	1	1	0	0
Summa	27	66	26	65

NOT 31: UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncern		Moderbolag	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda hyresintäkter	10	8	-	-
Upplupna fastighetskostnader	0	1	-	-
Upplupna personalkostnader	1	2	1	2
Upplupna räntekostnader	5	9	5	8
Upplupet revisionsarvode	1	3	1	3
Förutbetalda intäkter	0	2	-	-
Övriga poster	1	1	1	0
Summa	18	26	8	13

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR
COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
WÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR

FINANSIELLA RAPPORTER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
KONCERNEN
MODERBOLAGET
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
UNDERSKRIFTER
REVISIONSBERÄTTELSE
DEFINITIONER NYCKELTAL
LEDNING OCH STYRELSE

NOT 32: KASSAFLÖDESANALYS

Koncern	2025	2024
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (från den löpande verksamheten)		
Utdelningar	-52	-471
Värdeförändringar	-78	309
Resultatandelar i intresseföretag	1 712	620
Summa	1 582	458
Betalda räntor		
Erhållen ränta	5	52
Betald ränta	-189	-359

Moderbolag	2025	2024
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (från den löpande verksamheten)		
Resultat från försäljning värdepapper	527	-66
Resultat från återköpta obligationslån	6	6
Utdelningar	-677	-4 131
Nedskrivningar	1 550	1 268
Bokslutsdispositioner	-49	-26
Övrigt	-	-
Summa	1 357	- 2 949
Betalda räntor		
Erhållen ränta	27	76
Betald ränta	-170	-374

Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten:	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Långfristiga räntebärande skulder				
Ingående redovisat värde	892	2 279	799	1 593
Upptagna räntebärande skulder	900	793	900	625
Amortering av räntebärande skulder	-	-	-	-
Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:				
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	6	13	6	6
Omklassificeringar	-605	-2 193	-605	- 1 425
Utgående redovisat värde långfristiga räntebärande skulder	1 193	892	1 100	799
Kortfristiga räntebärande skulder				
Ingående redovisat värde	4 097	3 168	3 827	2 574
Upptagna räntebärande skulder	628	2 935	599	2 946
Amortering av räntebärande skulder	- 2062	-4 199	-2 047	- 3 118
Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:				
Omklassificeringar	605	2 193	605	1 425
Utgående redovisat värde kortfristiga räntebärande skulder	3 268	4 097	2 984	3 827
Kassaflödespåverkande poster	- 534	-471	-548	453

NOT 33: RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolag	2025	2024
Utdelning på andelar i koncernföretag	540	3 571
Nedskrivning aktier i koncernföretag	-13	-196
Förändring reserv förväntade kreditförluster	-	0
Resultat från försäljning andelar i koncernföretag	-76	5
Summa	451	3 380

NOT 34: BOKSLUTSDISPOSITIONER

Moderbolag	2025	2024
Avsättning till periodiseringsfond	-21	-9
Återförd periodiseringsfond	25	28
Erhållna koncernbidrag	45	18
Lämnade koncernbidrag	0	-10
Summa	49	27

NOT 35: ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolag	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	625	555
Aktieägartillskott	20	107
Återbetalt aktieägartillskott	-24	-30
Resultatandel i handels- och kommanditbolag	-	-
Försäljning	-79	-7
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	542	625
Ingående uppskrivningar	-	-
Försäljning	-	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar	-	-
Ingående nedskrivningar	-394	-204
Årets nedskrivningar	-89	-196
Försäljning	76	6
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-407	-394
Utgående redovisat värde	135	232

VERKSAMHETSÖVERSIKT

DETTA ÅR M2 ASSET MANAGEMENT
ÅRET I KORTHET
VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR

COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
VÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR

FINANSIELLA RAPPORTER

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
KONCERNEN
MODERBOLAGET

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UNDERSKRIFTER
REVISIONSBERÄTTELSE
DEFINITIONER NYCKELTAL
LEDNING OCH STYRELSE

Direktägda dotterbolag				Redovisat värde	
Företagets namn	Org. nr	Säte	Kapitalandel (%) ¹	2025	2024
M2 Capital Management AB	556575-4271	Stockholm	100 %	25	25
M2 Royal ApS	36 447 249	Köpenhamn	100 %	19	19
M2 Gruppen Kista AB	559042-7299	Stockholm	100 %	0	0
M2 Förvaltning AB	556558-9685	Stockholm	100 %	1	1
M2 Gruppen Fastigheter AB	556948-4420	Stockholm	100 %	0	0
M2 Gruppen i Södertälje Hold. AB	556717-0054	Stockholm	-	-	1
Arnhult Invest AB	556578-7008	Stockholm	100 %	6	23
M2 Astrid AB	559431-3669	Stockholm	100 %	74	74
M2 Holding AB	556878-5520	Stockholm	100 %	2	2
M2 Residential AB	556569-9385	Stockholm	100 %	0	0
M2 Gruppen AB	559161-5645	Stockholm	-	-	0
Arnia Holding AB	556727-9418	Stockholm	100 %	0	0
Kamelia Samhällsfastigheter AB	559161-0737	Stockholm	70 %	8	64
Suburban Properties Stockholm AB	556983-7494	Stockholm	-	-	22
STHLM OXN Holding AB	559100-0467	Stockholm	100 %	0	0
				135	232

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 %
Dalbo Centrum i Växjö AB	556731-7150	Jönköping	100 %
Folkbo Sverige Studio AB	559172-7291	Stockholm	70 %
Kamelia Projektbolag 2 AB	559335-4029	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 i Jönköping AB	556559-3356	Jönköping	100 %
Locellus i Tranås AB	556559-3372	Jönköping	100 %
Locellus i Växjö AB	556263-4757	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 Gruppen Knivsta AB	559364-2985	Stockholm	100 %
Växjö Teleborg Hallonbacken AB	559058-8223	Växjö	100 %

Under året har bolagen Kamelia Projektbolag 3 AB, M2 Gruppen i Södertälje Hold. AB, Suburban Properties Stockholm AB, Locellus Avveckling AB, Brighthouse Sweden AB, Locellus Finans AB, Locellus Finans Holding AB, M2 Gruppen AB, M2 Gruppen Bäverholmen AB, M2 Gruppen Lillholmen 7 AB, M2 Gruppen Projekt AB samt M2 V:a Vårholmsbackarna 1 AB sålts. Bolagen Locellus Invest AB, Fröafall Invest AB, Locellus Förvaltning AB samt M2 Commercial AB upplösts genom fusion.

¹ Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

NOT 36: FORDRINGAR OCH SKULDER KONCERNFÖRETAG

Fordringar på koncernbolag	2025-12-31	2024-12-31	Skulder till koncernbolag	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga			Långfristiga		
Ingående	2	733	Ingående	-	1398
Tillkommande	30	4	Tillkommande	479	-
Avgående	-	-735	Avgående	-	-1398
Utgående värde	32	2	Utgående	479	-
Kortfristiga			Kortfristiga		
Ingående	93	1 018	Ingående	799	3 013
Tillkommande	327	64	Tillkommande	375	332
Avgående värde	-75	-989	Avgående	-515	-2 546
Utgående	344	93	Utgående	659	799
Summa	376	95	Summa	1 138	799

NOT 37: ANDRA LÅNGFRISTIGA TILLGÅNGAR

Moderbolag	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	552	615
Avgående poster	-	-63
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	552	552
Ingående nedskrivningar		
	-279	-56
Årets nedskrivningar	-73	-223
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-352	-279
Utgående redovisat värde	200	273

NOT 38: OBESKATTADE RESERVER

Moderbolag	2025-12-31	2024-12-31
Periodiseringsfond avsatt 2025	21	-
Periodiseringsfond avsatt 2024	9	9
Periodiseringsfond avsatt 2023	118	118
Periodiseringsfond avsatt 2022	77	77
Periodiseringsfond avsatt 2021	19	19
Periodiseringsfond avsatt 2020	-	25
Summa	244	248

NOT 39: STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncern		Moderbolag	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	539	539	-	-
Företagsinteckningar	-	1	-	-
Pantsatta aktier och andelar i andra företag	1 570	1 685	1 445	1 684
Pantsatta aktier i koncernföretag	206	193	74	74
Pantsatta aktier i intresseföretag*	6 490	8 291	4 479	5 315
Pantsatta bankmedel	23	-	-	-
Summa	8 828	10 709	5 998	7 073

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

* Föregående års redovisade pantsatta aktier i intressebolag har justerats.

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
M2 GRUPPEN
FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR
COREM PROPERTY GROUP
LOGISTEA
WÄSTBYGG GRUPPEN
DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR

FINANSIELLA RAPPORTER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
KONCERNEN
MODERBOLAGET
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
UNDERSKRIFTER
REVISIONSBERÄTTELSE
DEFINITIONER NYCKELTAL
LEDNING OCH STYRELSE

NOT 40: EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	Koncern		Moderbolag	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	-	-	318	320
Övriga poster	-	-	50	100
Summa	-	-	368	420

NOT 41: HÄNDELSER EFTER
BALANSDAGEN

- Under januari har M2 Asset Management AB (publ) framgångsrikt emitterat nya seniora icke-säkerställda obligationer om SEK 200 miljoner. De nya obligatio- nerna emitterades under ett ramverk om 500 miljoner kronor, har en löptid om ca 3,4 år och löper med en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 400 baspunkter och slutligt förfall den 20 juni 2029. Dessa obligationer har upptagits för handel på Nasdaq Stockholms före- tagsobligationslista. Transaktionslikviden har sedan använts för återköp och inlösen av bolagets utestående utbytbara onoterade obligationer med förfall i mars 2029, ISIN SE0021627791.
- Bolaget har därefter emitterat ytterligare seniora icke-säkerställda obligationer om totalt 100 miljoner kronor under samma ramverk. Totalt utestående belopp under ramverket uppgår till 300 miljoner kronor
- Intressebolaget Wästbygg Gruppen AB har genomfört en företrädesemission som resulterade i att bolaget tillfördes ca 190 miljoner kronor, där M2 deltog med 85 miljoner kronor.
- Efter periodens slut har bolagets sista bostadsfastig- heter i Växjö, Hackan 9, Hackan 12 samt Vandraren 1 avyttrats.
- Efter periodens slut har den geopolitiska oron ökat på grund av kriget i Iran, vilket bolaget noga följer. Blir effekten långvarig med höjda energikostnader och förnyad inflationsspiral kommer det att påverka kon- junkturen negativt vilket också påverkar M2s innehav negativt.

NOT 42: VINSTDISPOSITION

Moderbolaget	
Till årsstämman för fogande står följande vinstmedel	
Balanserade vinstmedel från föregående år	3 661 026 200
Årets resultat	- 1 525 635 076
	2 135 391 124
Styrelsen föreslår att:	
- i ny räkning balanseras	2 135 391 124
	2 135 391 124

NOT 43: FÖRÄNDRING AV RESULTATRÄKNINGENS UPPSTÄLLNING

Gällande uppställning Koncernens rapport över periodens resultat	2025	2024
Värdeförändring finansiella tillgångar	172	305
Hysesintäkter	60	141
Fastighetskostnader	-25	-57
Värdeförändring fastigheter	-37	-138
Övriga intäkter	1	1
Administrationskostnader	-40	-69
Rörelseresultat	131	184
Resultatandelar i intresseföretag	-1 712	-620
Rörelseresultat inklusive intressebolagsandel	-1 581	-436
Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter	72	64
Realiserade värdeförändringar återköpta obligationslån	-6	-6
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader	-340	-715
Räntekostnader leasingskuld	-3	-3
Finansnetto	-276	-660
Resultat efter finansiella poster	-1 858	-1 095
Resultat före skatt	-1 858	-1 095
Skatt	-67	20
PERIODENS RESULTAT	-1 925	-1 076

Då den förändrade uppställningen av resultaträkningen ej påverkar summor efter periodens resultat har bolaget valt förkorta uppställningen i noten.

Tidigare uppställning Koncernens rapport över periodens resultat	2025	2024
Hysesintäkter	60	141
Övriga intäkter	1	1
Intäkter	60	143
Fastighetskostnader	-25	-57
Bruttoresultat	35	86
Central administration	-40	-69
Rörelseresultat	-5	16
Utdelningar	52	471
Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter	72	64
Realiserade värdeförändringar återköpta obligationslån	-6	-6
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader	-340	-715
Räntekostnader leasingskuld	-3	-3
Finansnetto	-224	-189
Resultat efter finansiella poster	-229	-173
Resultatandelar i intresseföretag	-1 712	-620
Värdeförändring fastigheter	-37	-138
Värdeförändring finansiella tillgångar	120	-165
Resultat före skatt	-1 858	-1 095
Skatt	-67	20
PERIODENS RESULTAT	-1 925	-1 076

Jämförelser gällande mot tidigare uppställning	2025	2024
Rörelseresultat	136	168
Finansnetto	-52	-471
Resultat efter finansiella poster	-1 628	-922
Resultat före skatt	0	0
Periodens resultat	0	0

VERKSAMHETSÖVERSIKT

- DETTA ÅR M2 ASSET MANAGEMENT
- ÅRET I KORTHET
- VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

- M2 GRUPPEN
- FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR

- COREM PROPERTY GROUP
- LOGISTEA
- WÅSTBYGG GRUPPEN
- DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR

FINANSIELLA RAPPORTER

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
- BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
- KONCERNEN
- MODERBOLAGET
- 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.

Innehållet beslutades den 31 mars 2026
Stockholm den 1 april 2026

Rutger Arnhult
Ordförande

Mia Arnhult
Styrelseledamot

Patrik Essehorn
Styrelseledamot

Jakob Mörndal
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 april 2026
Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

VERKSAMHETSÖVERSIKT

- DETTA ÅR M2 ASSET MANAGEMENT
- ÅRET I KORTHET
- VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

- M2 GRUPPEN
- FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR

- COREM PROPERTY GROUP
- LOGISTEA
- WÄSTBYGG GRUPPEN
- DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR

FINANSIELLA RAPPORTER

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
- BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
- KONCERNEN
- MODERBOLAGET
- 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 2025 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 24-26. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 20–71 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 2025 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 2025 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 24-26. 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 Intressebolag

Beskrivning av området

Det redovisade värdet för andelar i intresseföretag uppgick den 31 december 2025 till 6 490 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 återvinningsvärdet anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

En beskrivning av redovisningsprinciper framgår i not 1 under avsnittet om Intresseföretag och Kapitalandelsmetoden, i not 2 under avsnittet om Nedskrivningsprövning andelar i dotterföretag och intresseföretag samt i not 17 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 2025 till 1 077 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 rappor-

teringen 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) i not 1 Väsentliga redovisnings- och värderingsprinciper, 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 3-19, samt 75-77. 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.

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 2025 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, konso- lideringsbehov, 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

VERKSAMHETSÖVERSIKT

- DETTA ÅR M2 ASSET MANAGEMENT
- ÅRET I KORTHET
- VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

- M2 GRUPPEN
- FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR

- COREM PROPERTY GROUP
- LOGISTEA
- WÄSTBYGG GRUPPEN
- DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR

FINANSIELLA RAPPORTER

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
- BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
- KONCERNEN
- MODERBOLAGET
- TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
- UNDERSKRIFTER
- REVISIONSBERÄTTELSE
- DEFINITIONER NYCKELTAL
- LEDNING OCH STYRELSE

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 24-26 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 16 maj 2025 och har varit bolagets revisor sedan 29 augusti 2022.

Stockholm, datum i enlighet med digital underskrift
Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

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.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Nyckeltal	Definition	Anledning för användning	Avstämning
Eget kapital marknadsvärde intressebolag (mkr)	Eget kapital justerat för över/undervärde från intressebolag. Nyckeltalet är nytt per bokslutsdagen varför värde endast anges för aktuell period.	Anges för att belysa marknadsvärderat EK.	5 802 + 6 490 - 5 854 = 5 166
Balansomslutning marknadsvärde intressebolag (mkr	Balansomslutning justerat för över/undervärde från intressebolag. Nyckeltalet är nytt per bokslutsdagen varför värde endast anges för aktuell period.	Anges för att belysa marknadsvärderad balansomslutning.	10 553 - 6 490 + 5 854 = 9 917
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.	(5 802 - 8 212) / 8 212 = -29,3
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.	(-1 858+3+340) / ((10 553 + 13 533) / 2) = -12,6
Belåningsgrad fastigheter, %	Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.	Anges för att belysa fastigheternas finansiella risk.	351 / 756 = 46,4
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 långgivare.	225 / 414 = 54,4
Räntetäckningsgrad lånegrupp, ggr	Lånegruppens resultat efter finansiella intäkter och kostnader exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar plus finansiella kostnader och intäkter dividerat med finansiella kostnader och intäkter.	Används för att belysa lånegruppens känslighet för ränteförändringar. Gällande sedan december 2023 gentemot en långgivare.	19 382 / 10 921 = 1,8
Soliditet, %	Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande dividerat med balansomslutningen per bokslutsdagen.	Används för att belysa koncernens finansiella stabilitet.	5 802 / 10 553 = 55,0
Soliditet lånegrupp, %	Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande dividerat med balansomslutningen per bokslutsdagen.	Används för att belysa koncernens finansiella stabilitet. Gällande sedan december 2023 gentemot en långgivare.	637 / 1 016 = 62,7
Soliditet marknadsvärde intressebolag (%)	Eget kapital marknadsvärde intressebolag dividerat med balansomslutning marknadsvärde intressebolag per bokslutsdagen. Nyckeltalet är nytt per bokslutsdagen varför värde endast anges för aktuell period.	Anges för att belysa marknadsvärderad soliditet.	5 166 / 9 917 = 52,1

VERKSAMHETSÖVERSIKT

DETTA ÅR M2 ASSET MANAGEMENT

ÅRET I KORTHET

VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

M2 GRUPPEN

FASTIGHETSFÖRTECKNING

STRATEGISKA INVESTERINGAR

COREM PROPERTY GROUP

LOGISTEA

WÄSTBYGG GRUPPEN

DEVYSER

ÖVRIGA INVESTERINGAR

FINANSIELLA RAPPORTER

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

KONCERNEN

MODERBOLAGET

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 Lindenhiertha

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.

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 samt Meds Apotek, 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.

M2 | asset management

Adress: Birger Jarlsgatan 37, 111 45 Stockholm
Tel: 010-706 00 00
www.m2assetmanagement.se