

Q2

KVARTALET APRIL - JUNI

- Värdeförändringar på finansiella tillgångar påverkade resultatet med totalt 356 mkr (29).
- Hyresintäkter uppgick till 193 mkr (14).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -25 mkr (-9).
- Kvartalets rörelseresultat uppgick till 6 448 mkr (19).
- Resultatandelar i intresseföretag uppgick till -2 309 mkr (-189).
- Rörelseresultat inklusive intressebolagsandel uppgick till 4 139 mkr (-171).
- Finansnettot uppgick till -158 mkr (16).
- Kvartalets resultat uppgick till 3 971 mkr (-172).

PERIODEN JANUARI - JUNI

- Värdeförändringar på finansiella tillgångar påverkade resultatet med totalt 205 mkr (-31).
- Hyresintäkter uppgick till 206 mkr (31).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -99 mkr (-25).
- Periodens rörelseresultat uppgick till 6 220 mkr (-59).
- Resultatandelar i intresseföretag uppgick till -2 269 mkr (-320).
- Rörelseresultat inklusive intressebolagsandel uppgick till 3 951 mkr (-379).
- Finansnettot uppgick till -346 mkr (-123).
- Periodens resultat uppgick till 3 622 mkr (-510).

	2026	2025	2026	2025	2025	2024
	3 mån	3 mån	6 mån	6 mån	12 mån	12 mån
UTVALDA NYCKELTAL	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec	jan-dec
Rörelseresultat (mkr)	6 448	19	6 220	-59	131	184
Rörelseresultat inklusive intressebolagsandel (mkr)	4 139	-170	3 951	-379	-1 581	-436
Resultat före skatt (mkr)	3 981	-154	3 605	-502	-1 858	-1 095
Periodens resultat (mkr)	3 971	-172	3 622	-510	-1 925	-1 076
Eget kapital (mkr)	14 511	7 289	14 511	7 289	5 802	8 212
Eget kapital marknadsvärde (mkr)	3 254	-	3 254	-	5 166	-
Balansomslutning (mkr)	55 281	11 101	55 281	11 101	10 553	13 533
Balansomslutning marknadsvärde (mkr)	6 830	-	6 830	-	9 917	-
Räntetäckningsgrad, lånegrupp (ggr)	-1,5	1,9	-1,5	1,9	1,8	1,9
Belåningsgrad fastigheter (%)	45,7	46,4	45,7	46,4	46,4	45,1
Belåningsgrad, lånegrupp (%)	53,0	54,6	53,0	54,6	54,4	54,9
Soliditet (%)	26,3	65,7	26,3	65,7	54,9	60,7
Soliditet marknadsvärde (%)	47,6	-	47,6	-	52,1	-
Soliditet, lånegrupp (%)	37,3	62,7	37,3	62,7	62,7	62,3
Avkastning på eget kapital (%)	154,6	-11,2	150,1	-11,2	-29,3	-9,8

För definitioner av nyckeltal se sid 31.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER KVARTALET

- Årsstämman den 15 maj beslutade att för tiden intill slutet av nästa årsstämma välja om de sittande styrelseledamöterna Mia Arnhult, Rutger Arnhult och Patrik Essehorn. Rutger Arnhult omvaldes till ordförande. Revisionsbolaget Ernst & Young AB omvaldes till revisor.
- Vid årsstämman beslutades även att ingen vinstutdelning ska lämnas.
- M2 förvärvade den 9 juni Gårdarike AB:s aktier i Corem Property Group AB, vilket utgör drygt 16 procent av rösterna och 4,8 procent av kapitalet.

Köpeskillingen har erlagts genom kvittning av M2:s utestående fordringar på Gårdarike. Transaktionen genomfördes således utan kontant utbetalning till den dagens stängningskurs.

Förvärvet medför att Corem från och med det andra kvartalet redovisas som ett dotterbolag.

ÖVRIGA HÄNDELSER UNDER KVARTALET

- Under kvartalet avyttrades 50 miljoner Logistea-aktier, vilket gör att ägandet minskade till knappt 11% och redovisas från och med Q2 som ett långfristigt värdepappersinnehav.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång

ÖVRIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Inga övriga händelser har inträffat efter periodens utgång.

DETTA ÄR M2 ASSET MANAGEMENT

M2 Asset Management AB (publ) (M2) bildades 1998. M2s affärsidé är att skapa tillväxt och värdeökning genom långsiktiga investeringar. Verksamheten i M2 består främst av kärninnehav, 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.

M2 | asset management



Kärninnehav

Dotterbolaget Corem Property Group AB (publ), är verksam inom förvaltning och utveckling av kommersiella fastigheter och utgör M2s kärninnehav.

Strategiska investeringar

M2s strategiska investeringar utgörs av ägande i de tre noterade bolagen, Logistea, Wästbygg och Devyser.

Övriga investeringar

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

VD-ORD

VD-ORD Q2 2026

Under andra kvartalet passerade M2 50 procent av rösterna i Corem, som därmed konsolideras som dotterbolag. Parallellt avyttrades 50 miljoner B-aktier i Logistea, och renodlingen av det direktägda beståndet fullföljdes. Tre år efter att koncernen ägde 63 fastigheter är M2 idag ett ägarbolag — med räkenskaper som inte låter sig jämföras med tidigare perioder.

Corem blir dotterbolag

I juni förvärvade M2 Gårdarikes aktier i Corem Property Group, motsvarande drygt 16 procent av rösterna och 4,8 procent av kapitalet. Köpeskillingen erlades genom kvittning av fordringar på Gårdarika — utan kontant utbetalning. Efter transaktionen kontrollerade M2 drygt 52 procent av kapitalet och 64 procent av rösterna. Efter Corems makulering av återköpta aktier under sommaren har detta efter kvartalets slut ökat något, där M2 nu passerat två tredjedelar av rösterna i bolaget. Corem utgör därmed ett dotterbolag och konsolideras i M2-koncernen från och med det andra kvartalet.

M2-koncernens räkenskaper skiljer sig från och med denna rapport från tidigare perioder. Där Corem tidigare redovisades som intresseföretag ingår nu bolagets intäkter, fastighetsvärden och skulder rad för rad. Jämförelsetalen mot tidigare perioder är därför av begränsat värde.

Logiken bakom affären är enkel. Corems substansvärde per stamaktie av serie A och B uppgick vid halvårsskiftet till 11,15 kr, samtidigt som B-aktien handlades till 2,35 kr vid transaktionstillfället. Att öka exponeringen mot dessa tillgångar genom att omvandla en fordran till direkt ägande ansåg vi var värdeskapande för M2 på sikt.

Operativt visar Corem ett förvaltningsresultat om 486 mkr för halvåret och en nettoskuld som minskade med cirka 1,8 mdkr under kvartalet, efter försäljningen av 417 Park Avenue i New York och återbetalade obligationer. Samtidigt tyngdes kvartalet av nedskrivningar, där en större del är hänförlig till Kista efter Ericssons besked om att på sikt omlokalisera sin verksamhet.

En kraftigt förändrad verksamhet på tre år

Undersommartid kan det vara meningsfullt att blicka tillbaka. Sommaren 2023 ägde M2 Gruppen 63 fastigheter till ett marknadsvärde om knappt 5,6 mdkr, med drygt 304 000 kvadratmeter uthyrbar yta — motsvarande ungefär nitton Hötorgsskrapor ytmässigt. Organisationen bestod av drygt trettio medarbetare. Idag arbetar fem medarbetare på M2.

Efter avyttringen av bostadsbeståndet i Växjö till Brinova i slutet av det första kvartalet i år är det direktägda beståndet i allt väsentligt begränsat till Sjöbotten 1 i Stockholm, där större hyresgästanpassningar pågår. När detta är färdigställt är målsättningen att avyttra fastigheten.

M2 har genomgått en genomgripande omläggning av verksamheten på kort tid. Den har varit avsiktlig. Metodiskt har skuld amorterats, egen förvaltning har avvecklats och ägandet i värdepappersportföljerna har koncentrerats. M2 är idag ett ägarbolag, inte ett fastighetsbolag.

Logistea

Den 5 juni avyttrade M2 50 miljoner B-aktier i Logistea till kursen 13,25 kr, motsvarande cirka 663 mkr. Det speglar ingen förändrad syn på bolaget, som byggts upp under vår tid som ägare till en av Nordens ledande aktörer inom lager och lättindustri, och där M2 kvarstår som näst största ägare efter transaktionen. Det handlar om kapitalallokering: att frigöra kapital i ett innehav där bedömningen görs att rabatten är större i ett annat innehav som vi då kan öka ägandet i.

Ett fortsatt svalt intresse

Omvärldsbilden har gradvis förbättrats — inflationen har kommit ned, finansieringsmarknaderna fungerar och transaktionsaktiviteten har ökat under året. Ändå kvarstår ett påtagligt svalt investerarintresse för noterade fastighetsaktier. Rabatterna mot substansvärden är betydande, likviditeten tunn och kontorssegmentet bär en riskpremie som bedöms överstiga vad kassaflödena motiverar.

För en långsiktig ägare är det i grunden en möjlighet, och inriktningen ligger fast: fortsatt lägre skuldsättning, frigjort kapital där prissättningen är god, och exponering där avståndet mellan pris och värde är störst.

Med det önskar jag en fortsatt fin sensommar.



Jakob Mörndal
VD

Stockholm, 28 augusti 2026

KÄRNINNEHAV

1 JANUARI - 30 JUNI 2026

COREM

Corem äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter i storstads- och tillväxtregioner, där kontor respektive lager och logistik står för merparten. Beståndet bestod vid periodens utgång av 239 fastigheter, belägna i södra/mellersta Sverige, Köpenhamn samt New York och med ett samlat värde om 44 976 mkr.

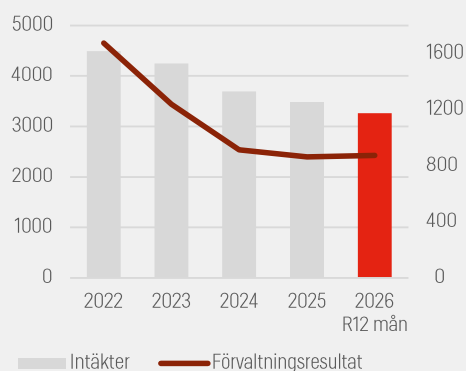
Innehavet redovisas som ett dotterbolag.

corem



- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 1 586 mkr (1 792).
- Driftöverskottet uppgick till 996 mkr (1 166).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 486 mkr (476).
- Periodens resultat uppgick till -57 mkr (-578).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 44 976 mkr (51 663).
- M2s ägarandel av totalt kapital ca 53 %, vid periodens utgång.
- M2s ägarandel av totalt antal röster ca 64 %, vid periodens utgång.
- M2s marknadsvärde på innehavet uppgår till ca 2 584 mkr (2026-06-30).

Hyresintäkter och förvaltningsresultat
(R12 mån, mkr)



DELÅRSRAPPORT
Jan - Jun 2026

Corem
Dragörkajen, Malmö



STRATEGISKA INVESTERINGAR

1 JANUARI - 30 JUNI 2026

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



Logistea
Turku terminal, Åbo, Finland

LOGISTEA

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

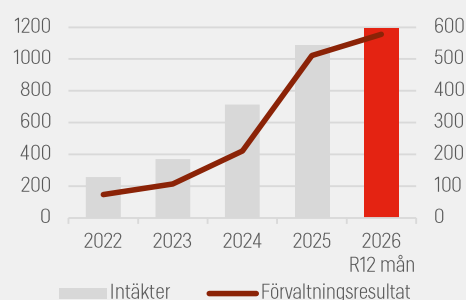
Beståndet bestod vid periodens utgång av 169 fastigheter, belägna i Sverige, Norden samt i norra Europa, och med ett samlat värde om 17 646 mkr.

Innehavet redovisas som andra långfristiga värdepappersinnehav.



- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 622 mkr (511).
- Driftöverskottet uppgick till 559 mkr (456).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 313 mkr (246).
- Periodens resultat uppgick till 439 mkr (400).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 17 646 mkr (15 203).
- M2s ägarandel av totalt kapital ca 11%, vid periodens utgång.
- M2s ägarandel av totalt antal röster strax under 11%, vid periodens utgång.
- M2s marknadsvärde på innehavet uppgår till ca 741 mkr (2026-06-30).

Hyresintäkter och förvaltningsresultat
(R12 mån, mkr)



STRATEGISKA INVESTERINGAR, FORTSÄTTNING



WÄSTBYGG

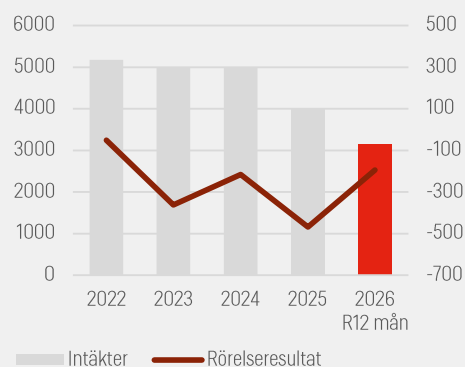
Wästbygg Gruppen är ett börsnoterat bygg- och utvecklingsbolag, specialiserat på fastigheter inom logistik, industri, bostad, kommersiellt och samhällsbyggnad. I koncernen ingår Logistic Contractor AB, Wästbygg AB och Rekab Entreprenad AB. Verksamheten bedrivs på de mest expansiva marknaderna i Sverige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

Innehavet redovisas som ett intressebolag.

WÄSTBYGG
GROUP

- Nettoomsättningen minskade -40% till 1 287 mkr (2 162).
- Rörelseresultatet uppgick till 31 mkr (-243).
- Periodens resultat uppgick till -3 mkr (-281).
- Soliditeten uppgick till 40 % (30).
- Orderingången uppgick till 1 879 mkr (1 748).
- Orderstocken uppgick till 3 798 mkr (3 595).
- M2s ägarandel av kapital 46 %.
- M2s ägarandel av röster 44 %.
- M2s redovisade värde ca 264 mkr (2026-06-30).

Intäkter och rörelseresultat
(R12 mån, (mkr))



STRATEGISKA INVESTERINGAR, FORTSÄTTNING

DEVYSER

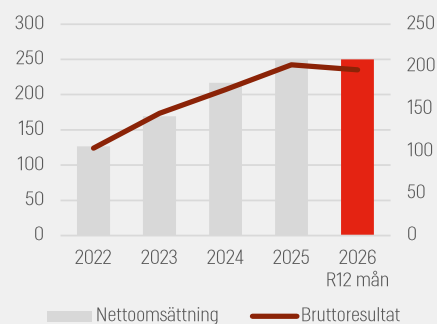
Devyser Diagnostics AB (publ) utvecklar, tillverkar och säljer genetiska tester till laboratorier globalt. Produkterna används för komplex DNA-testning inom transplantation och ärftliga sjukdomar samt onkologi för att möjliggöra skräddarsydd cancerbehandling, diagnos av ett stort antal genetiska sjukdomar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

Innehavet redovisas som ett intressebolag.

Dvysr®


- Nettoomsättningen för perioden uppgick till 122 mkr (122).
- Bruttoresultatet uppgick till 96 mkr (102).
- Kassaflöde uppgick till 24 mkr (-3).
- Soliditeten uppgick till 77 % (73).
- M2s ägarandel av totalt kapital ca 24 %, vid periodens utgång.
- M2s ägarandel av totalt antal röster ca 24 %, vid periodens utgång.
- M2s redovisade värde ca 125 mkr (2026-06-30).

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



Devyser

ÖVRIGA INVESTERINGAR

1 JANUARI - 30 JUNI 2026

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

ÖVRIGA INVESTERINGAR

BESQAB Besqabs kärnverksamhet är att utveckla hållbara bostäder i attraktiva lägen i Stockholm och Uppsala. Under 2024 gick Aros Bostad och Besqab samman. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.	BESQAB 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 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.	CNI DIRAC Dirac är ett mjukvarubolag som arbetar med att optimera ljudkvaliteten i olika miljöer såsom bilar, hemmabiosystem, hörlurar och mobiltelefoner. Bolaget är onoterat.
INSTABEE Instabee Group AB bildades 2022 efter en sammanslagning av Instabox, Budbee och Porterbuddy. Instabee erbjuder fossilfria leveranser från några av de mest populära e-handelsbolagen i Europa. Paketen levereras antingen direkt hem eller till något av bolagets smarta skåp. Med Instabee behöver man inte stå i kö hos postombudet. Bolaget är onoterat.	INSTABEE INTRANCE MEDICAL SYSTEMS Intrance Medical Systems fokuserar på nästa generations behandlingar av långt framskriden Parkinsons med syfte att förbättra patienternas livskvalitet och vård. Bolaget är onoterat.
MEDS Meds Apotek AB är ett fullskaligt online-apotek som säljer receptbelagda och receptfria läkemedel med tillstånd från Läkemedelsverket och har även ett stort sortiment inom hälsa och skönhet. Bolaget är noterat.	MEDS Nordea Nordea bedriver bankverksamhet. Bolaget erbjuder ett utbud av finansiella tjänster, inriktade mot både privat- och företagskunder. Nordea innehar störst verksamhet inom Norden och Baltikum. Bolaget grundades 1997 och huvudkontoret ligger i Helsingfors. Bolaget är noterat.

ÖVRIGA INVESTERINGAR, FORTSÄTTNING

ÖVRIGA INVESTERINGAR

MOLCAP  Molcap Invest AB är ett investmentbolag baserat i Stockholm som investerar i snabbväxande bolag med god skalbarhet och en sund balansräkning. Bolaget är onoterat.	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 PARTNERS NEA är ett investeringsbolag som investerar i lönsamma företag med beprövade affärsmodeller, där de kan bidra till att accelerera tillväxt och skapa långsiktig framgång. Bolaget är onoterat.	northmill NORTHMILL Northmill Bank AB är en bank med över 175 000 kunder, huvudsakligen i Sverige och med hjälp av den mest moderna tekniken vill bolaget skapa Europas mest relevanta och personliga bank. Bolaget är onoterat.
SMARTCELLA SmartCella SmartCella är ett världsledande bolag inom bioteknik. Bolaget utvecklar bland annat en mikrokateter för att nå svårtillgängliga organ och tumörer för olika behandlingar samt nya mRNA-terapi och cellsterapier för stamcellsbehandlingar av exempelvis hjärtsvikt. Bolaget är onoterat.	XIOS3  De senaste framstegen inom Generative AI (GenAI) har för alltid förändrat sättet att utveckla mjukvara, något som kan liknas vid hur markupspråket 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.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i mkr	Not	2026 3 mån apr-jun	2025 3 mån apr-jun	2026 6 mån jan-jun	2025 6 mån jan-jun	2025 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån jul-jun
Värdeförändring finansiella tillgångar	5,11	356	29	205	-31	172	409
Hysesintäkter		193	14	206	31	60	234
Fastighetskostnader		-73	-5	-81	-12	-25	-94
Värdeförändring fastigheter	3	-25	-9	-99	-25	-37	-110
Övriga intäkter	11	6 015	0	6 016	0	1	6 016
Administrationskostnader		-18	-11	-27	-21	-40	-46
Rörelseresultat		6 448	19	6 220	-59	131	6 409
Resultatandelar i intresseföretag	4	-2 309	-189	-2 269	-320	-1 712	-3 661
Rörelseresultat inklusive intressebolagsandel		4 139	-171	3 951	-379	-1 581	2 749
Ränteutgifter och övriga finansiella intäkter		11	23	21	37	72	56
Realiserade värdeförändringar återköpta obligationslån		-	-	-5	-	-6	-11
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader		-168	-6	-361	-158	-340	-542
Räntekostnader leasingskuld		-1	-1	-1	-1	-3	-3
Finansnetto		-158	16	-346	-123	-276	-500
Resultat före skatt		3 981	-154	3 605	-502	-1 858	2 249
Skatt		-10	-18	17	-8	-67	-42
PERIODENS RESULTAT		3 971	-172	3 622	-510	-1 925	2 207
<i>Resultat hänförligt till</i>							
Moderbolagets aktieägare		3 971	-173	3 622	-510	-1 925	2 207
Innehav utan bestämmande inflytande		0	1	-1	0	0	-1
		3 971	-172	3 622	-510	-1 925	2 207
<i>Övrigt totalresultat</i>							
Omräkning av utländska verksamheter		0	1	1	-1	-1	-0
Omräkningsdifferenser mm hänförliga till intressebolag		-80	-110	7	-349	-420	-64
		3 891	-282	3 629	-860	-2 346	2 143
<i>Totalresultat hänförligt till</i>							
Moderbolagets aktieägare		3 891	-282	3 630	-860	-2 347	2 144
Innehav utan bestämmande inflytande		0	1	-1	0	0	-1
PERIODENS TOTALRESULTAT		3 891	-282	3 629	-860	-2 346	2 143

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2026 30 jun	2025 30 jun	2025 31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	6 523	2 074	2 647
Förvaltningsfastigheter	3	45 490	759	756
Nyttjanderättstillgångar, tomträtter och arrenden		1 641	83	83
Andelar i intresseföretag	4	427	7 450	6 490
Andra långfristiga tillgångar		208	328	260
Summa anläggningstillgångar		54 398	10 695	10 236
Omsättningstillgångar				
Kundfordringar		72	0	2
Skattefordran		16	27	-
Övriga kortfristiga fordringar		115	13	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		471	174	183
Likvida medel		208	191	118
Summa omsättningstillgångar		883	405	317
SUMMA TILLGÅNGAR		55 281	11 101	10 553

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2026 30 jun	2025 30 jun	2025 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		10	10	10
Omräkningsreserv		-74	-10	-82
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat		9 509	7 301	5 886
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		9 445	7 301	5 815
Innehav utan bestämmande inflytande		5 066	-13	-13
Summa eget kapital		14 511	7 289	5 802
Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld		5 330	100	146
Räntebärande långfristiga skulder	6	21 489	293	1 193
Leasingskuld		1 641	83	83
Övriga långfristiga skulder		29	0	0
Summa långfristiga skulder		28 566	477	1 422
Kortfristiga skulder				
Räntebärande kortfristiga skulder	6	10 488	3 272	3 268
Finansiella skulder som innehas för handel		-	10	-
Leverantörsskulder		16	3	8
Skatteskulder		-	-	9
Övriga kortfristiga skulder		715	31	27
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		984	20	18
Summa kortfristiga skulder		12 203	3 335	3 329
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 281	11 101	10 553

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

(tkr)	Aktiekapital	Omräknings reserver	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Eget kapital hänförligt till moder- företagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2025	10	340	7 862	8 211	1	8 212
Periodens resultat			-1 925	-1 925	0	-1 925
Övrigt totalresultat		-421		-421		-421
Periodens totalresultat	-	-421	-1 925	-2 347	0	-2 346
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Utdelning			-50	-50	-14	-64
Utgående eget kapital 31 december 2025	10	-82	5 886	5 815	-13	5 802
Ingående eget kapital 1 januari 2026	10	-82	5 886	5 815	-13	5 802
Effekt av omarbetad finansiell rapport						-
Ingående eget kapital 1 januari 2025			5 886	5 815	-13	5 802
Periodens resultat			3 622	3 622	-1	3 622
Övrigt totalresultat		7		7		7
Periodens totalresultat	-	7	3 622	3 630	-1	3 629
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Utdelning				-		-
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande *				-	5 079	5 079
Utgående eget kapital 30 jun 2026	10	-74	9 509	9 445	5 066	14 511

* Avser rörelseförvärv av Corem

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	2026 3 mån apr-jun	2025 3 mån apr-jun	2026 6 mån jan-jun	2025 6 mån jan-jun	2025 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån jul-jun
Löpande verksamheten						
Resultat före skatt	3 981	-155	3 605	-502	-1 858	2 249
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (not 7)	-4 036	169	-3 848	377	1 582	-2 643
	-55	14	-243	-125	-276	-394
Skillnad redovisad och erhållen ränta	290	-22	296	-34	-67	263
Skillnad redovisad och betald ränta	50	-38	183	62	154	275
Betald inkomstskatt	-18	-2	-25	-67	-45	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	267	-48	211	-164	-234	141
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital						
Förändring av rörelsefordringar	-13	78	-92	464	457	-99
Förändring av rörelseskulder	-9	-38	-13	-22	-33	-24
Kassaflöde från den löpande verksamheten	245	-8	106	278	190	18
Investeringsverksamheten						
Förvärv av fastigheter	-	-	-	-11	-11	-
Investeringar i fastigheter	-6	-	-7	-3	-12	-16
Försäljning av fastigheter	-	30	118	31	33	120
Rörelseförvärv	78	-	78	-	-	78
Erhållen utdelning	37	43	107	102	188	193
Förvärv av intresseföretag	-251	-79	-357	-221	-777	-913
Försäljning av intresseföretag	731	-	731	321	322	732
Förvärv av finansiella tillgångar	-527	-1 076	-1 201	-1 506	-3 589	-3 284
Försäljning av finansiella tillgångar	841	1 294	1 990	2 081	3 762	3 671
Förändring av långfristiga fordringar	-	51	-	50	53	3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	903	263	1 459	844	-31	584
Finansieringsverksamheten						
Utbetald utdelning	-	-	-	-14	-14	-
Upptagna räntebärande skulder	-	29	305	29	1 528	1 804
Amortering av räntebärande skulder	-1 018	-208	-1 780	-1 453	-2 062	-2 389
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 018	-179	-1 475	-1 438	-548	-585
Periodens kassaflöde	130	76	90	-316	-389	17
Likvida medel vid periodens början	78	115	118	507	507	191
Likvida medel vid periodens slut	208	191	208	191	118	208

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2026 3 mån apr-jun	2025 3 mån apr-jun	2026 6 mån jan-jun	2025 6 mån jan-jun	2025 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån jul-jun
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	44	-114	43	-96	-247	-107
Administrationskostnader		-9	-11	-18	-17	-35	-35
Rörelseresultat		35	-124	25	-113	-279	-142
Resultat från andelar i koncernföretag	8	423	404	423	483	451	391
Resultat från andelar i intresseföretag		-87	75	-66	66	-1 491	-1 623
Rörelseresultat inklusive koncern- och intressebolagsandel		371	356	382	436	-1 320	-1 374
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	11	13	34	65	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45	-11	-220	-171	-306	-355
Resultat efter finansiella poster		329	356	175	298	-1 561	-1 685
Resultat före skatt		329	358	175	300	-1 512	-1 638
Skatt på årets resultat		-	-	-	-	-13	-13
PERIODENS RESULTAT		329	358	175	300	-1 526	-1 651

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2026 30 jun	2025 30 jun	2025 31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andelar i koncernföretag	10	3 039	167	135
Fordringar hos koncernföretag	9	32	32	32
Andelar i intresseföretag	4	399	5 468	4 479
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	2 628	2 130	2 319
Andra långfristiga fordringar		21	255	200
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 119	8 052	7 165
Summa anläggningstillgångar		6 119	8 052	7 165
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Kundfordringar		0	-	2
Fordringar hos koncernföretag	9	360	327	344
Övriga fordringar		8	9	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14	142	149
Summa kortfristiga fordringar		382	478	504
Kassa och bank		96	105	37
Summa omsättningstillgångar		478	583	541
SUMMA TILLGÅNGAR		6 598	8 635	7 706

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2026 30 jun	2025 30 jun	2025 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital		10	10	10
Uppskrivningsfond		41	41	41
Reservfond		2	2	2
Summa bundet eget kapital		53	53	53
<i>Fritt eget kapital</i>				
Balanserat resultat		2 135	3 661	3 661
Periodens resultat		175	300	-1 526
Summa fritt eget kapital		2 310	3 961	2 135
Summa eget kapital		2 363	4 014	2 188
Obeskattade reserver		244	248	244
Långfristiga skulder				
Räntebärande långfristiga skulder	6	1 100	200	1 100
Skulder till koncernföretag	9	-	479	479
Summa långfristiga skulder		1 100	679	1 579
Kortfristiga skulder				
Räntebärande kortfristiga skulder	6	2 087	2 984	2 984
Finansiella skulder som innehas för handel		-	10	-
Leverantörsskulder		1	0	2
Skulder till koncernföretag	9	751	655	659
Aktuella skatteskulder		-	5	17
Övriga kortfristiga skulder		22	29	26
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		30	10	8
Summa kortfristiga skulder		2 891	3 694	3 695
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 598	8 635	7 706

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

(tkr)	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2025	10	41	2	3 711	3 764
Periodens resultat				-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
Ingående eget kapital 1 januari 2026	10	41	2	2 135	2 188
Periodens resultat				175	175
<i>Transaktioner med ägare</i>					
Utdelning					-
Utgående eget kapital 30 jun 2026	10	41	2	2 310	2 363

INVERKAN AV RÅDANDE MARKNADS- OCH OMVÄRLDSSITUATION

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

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

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

NOTER

NOT 1: REDOVISNINGSPRINCIPER

Delårsrapporten för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt RFR2. De redovisningsprinciper som tillämpas i delårsrapporten beskrivs i not 1 i årsredovisningen för 2025. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år. För ytterligare information angående Corems redovisningsprinciper och bedömningar se not 1 i bolagets årsredovisning för 2025 på Corem.se

Standarder, ändringar och tolkningar rörande befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft och inte tillämpas i förtid av koncernen.

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

NOT 3: KOMMENTARER OM RAPPORTEN

Resultatposterna, om inget annat anges, avser perioden 1 januari - 30 juni 2026 och jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser, om inget annat anges, ställningen per 30 juni 2026 respektive 30 juni 2025. Till följd av att Corem nu konsolideras som dotterbolag är vidare analyser mot jämförelsetal mindre relevanta. På grund av avrundningar summerar rapportens tabeller och beräkningar inte alltid exakt.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 6 220 mkr (-59).

Värdeförändringar på finansiella tillgångar uppgår till 205 mkr (-31).

I rörelseresultatet ingår övriga intäkter med 6 015 som en följd av rörelseförvärvet av Corem, se not 11.

Under perioden erhöll M2 utdelningar om 62 mkr (25). De utdelningar som ingår i resultatet är för innehav som inte klassas som dotter- eller intresseföretag. Utdelningarna kommer från bolag inom en handfull olika branscher.

Förvaltningsfastigheter

Koncernens intäkter inom fastighetsverksamheten ökade med 560% till 206 mkr (31) till följd av rörelseförvärvet.

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -99 mkr (-25). Periodens värdeförändringar fördelas mellan ca -66 mkr realiserad värdeförändring och -33 mkr orealiserad värdeförändring. Värdeförändringarna beror bland annat på ökade avkastningskrav.

NOT 2: NÄRSTÅENDE

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

Under perioden januari-juni 2026 har M2 köpt in varor och tjänster från dotterbolaget Corem om 39 tkr samt Walthon Advokater om ca 895 tkr. Inköp från Corem avser hyra av lokal.

Inköp av tjänster från Walthon ingår i närståendetransaktioner då styrelseledamot Patrik Essehorn är partner på firman.

Resultatandelar i intresseföretag

Resultatandelar i intresseföretag uppgick till -2 269 mkr (-320). Den negativa effekten uppstod i samband med omklassificeringen av Corem till dotterföretag samt Logistea till andra långfristiga värdepappersinnehav.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -346 mkr (-123).

Ränteintäkter uppgick till 21 mkr (37).

Räntekostnader

Koncernens räntekostnader och övriga finansiella kostnader uppgick till -361 mkr (-158) och består huvudsakligen av ränta på obligationslån, fastighetslån och värdepapperslån, samt ca -161 mkr (-61) består av nedskrivning av lånefordran. Värdering av lånefordran sker löpande baserat på underliggande säkerhet.

Moderbolagets räntekostnader och liknande resultatposter uppgick till -220 mkr (-171) och består huvudsakligen av ränta på obligationslån och värdepapperslån, samt ca -101 mkr (-72) nedskrivning av lånefordran.

Resultat

Periodens resultat uppgick till 3 622 mkr (-510).

Kommentarer till koncernens Balansräkning

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndet uppgick per 30 juni 2026 till 244 fastigheter med ett marknadsvärde om 45 490 mkr, var av 44 976 mkr är hänförligt till rörelseförvärvet av Corem. Investeringar i fastigheter under perioden uppgick till 7.

Värderingsmetod

Fastighetsbeståndet värderas kvartalsvis av intern värderingskompetens i form av auktoriserad värderare med lång erfarenhet. Till stöd för den interna värderingen inhämtar bolaget kontinuerlig marknadsinformation från externa värderingsinstitut.

Som grundregel externvärderas varje fastighet minst en gång per år, där undantag kan göras för enstaka fastigheter. Under 2025 externvärderades 96 procent av fastigheterna. Under året anlätades Bryggan, Cushman & Wakefield, Newmark, Newsec och Savills som värderingsinstitut.

Som underlag har värderarna erhållit information om gällande och nytecknade hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar och underhållsplaner. Värdebedömningarna grundas på kassaflödesanalyser, där den enskilda fastighetens avkastningsförmåga har uppskattats.

Metoden innebär att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärdet. I normalfallet har en tioårig kalkylperiod använts, vid behov anpassad för fastigheter med längre hyresavtal. Antaganden avseende framtida kassaflöden görs utifrån analys av: Nuvarande och historiska hyror samt kostnader

- Marknadens och närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader för likartade fastigheter i jämförelse med de aktuella fastigheterna
- Investerings- och underhållsplaner.

Avkastningskrav

I det bedömda avkastningskravet tas hänsyn till olika risker med värderingsobjektet. Kontroller görs med kommunen, Länsstyrelsens EBH-karta samt översvämningsportalen för att fånga upp eventuellt förhöjda risker. Vid besiktningstillfället ges även möjlighet att vidare undersöka förhållanden som till exempel kan innebära förhöjd risk för översvämning.

Förändringar under perioden i indata som inte är observerbara på marknaden och som tillämpas vid värdebedömningarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, information från genomförda och planerade transaktioner samt information från de externa värderarna.

Projektfastigheter ingår i förvaltningsfastigheter och värderas på samma sätt men med avdrag för återstående investering. Detaljplanelagda och bedömda byggrätter värderas löpande utifrån ortsprismetoden med hänsyn till geografiskt läge och lokalslag. Det samlade värdet av byggrätter utgör cirka 2 procent av det totala marknadsvärdet för fastighetsbeståndet vid årsskiftet.

De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutens tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Värderingarna har upprättats i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements (VPS) som ingår i "Red Book" och utfärdats av RICS samt det ramverk som upprättats av International Valuation Standard Council (IVSC).

Generellt har stigande räntor en negativ påverkan på avkastningskravet och vice versa. En ökad inflation har en positiv påverkan på hyresnivå då de flesta hyresavtalen är inflationskopplade.

På sikt kan en högre hyresnivå påverka rörligheten hos hyresgäster och därmed ge en ökad vakansgrad vilket i sin tur kan leda till negativ värdeförändring. Kostnadsökningar som inte täcks av indexjusteringar i hyresavtalen påverkar driftöverskottet negativt.

Förvaltningsfastigheter	Koncernen	
	2026-06-30	2025-12-31
Ingående verkligt värde	756	803
Förvärv av fastigheter	-	11
Rörelseförvärv	44 976	-
Investeringar i fastigheter	7	12
Försäljning av fastigheter	-216	-39
Orealiserade värdeförändringar	-33	-30
Årets omräkningsdifferenser	0	-1
Summa	45 490	756

NOT 4: ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG*Andelar i intressebolag*

Intressebolagen redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Minskningen mot föregående år beror främst på att Corem nu konsolideras som ett dotterbolag. Under andra kvartalet 2026 minskade M2s innehav i Logistea från cirka 21 procent till cirka 11 procent av rösterna och kapitalet genom en partiell avyttring.

I samband med transaktionen genomfördes en förnyad bedömning av huruvida M2 kan anse ha ett betydande inflytande över Logistea. Efter en samlad bedömning av samtliga fakta och omständigheter har M2 dragit slutsatsen att betydande inflytande inte längre föreligger från och med transaktionsdagen. Investeringen redovisas därför från och med den 5 juni 2026 som ett Långfristigt värdepappersinnehav.

Andel av aktiekapital kan skilja sig från andel av röster.

Nedskrivningsprövning intressebolag

Som en negativ effekt av övergången från intressebolag till långfristigt värdepappersinnehav har Logistea innehavet skrivits ned med 473 mkr.

För perioden har nyttjandevärden beräknats och inget ytterligare nedskrivningsbehov bedömts föreligga.

	2026-06-30			2025-12-31	
	Andel av aktiekapital, %	Andel av röster, %	Redovisat värde,mkr	Andel av aktiekapital, %	Redovisat värde,mkr
Corem Property Group AB	-	-	-	45	4 250
Logistea AB	-	-	-	21	1 854
Wästbygg AB	46,2	44	264	53	179
Devyser Diagnostics	24,2	24	125	24	124
Folkbo Sverige AB	32,5	33	22	33	68
First Venture Sweden AB	28,4	23	17	26	14
Övriga			0		-
			427		6 490

Andelar i intresseföretag	Koncernen		Moderbolaget	
	2026-06-30	2025-12-31	2026-06-30	2025-12-31
Ingående verkligt värde	6 490	8 291	4 479	5 582
Förvärv andelar intresseföretag	357	777	313	739
Avyttring andelar i intresseföretag	-826	-353	-826	-347
Resultatandelar i intresseföretag*	-60	-2 021	-	-
Utdelningar	-45	-141	-	-
Nedskrivningar	-473	-80	-	-1 551
Omklassificeringar	-5 017	17	-3 566	55
Summa	427	6 490	399	4 479

*Inkluderar omräkningsdifferenser mm hänförliga till intressebolag uppgående till 7 mkr.

Mkr	Wästbygg Gruppen AB (publ)	Devyser Diagnostics AB (publ)
Avstämning mot redovisade värden		
Ingående nettotillgångar 1 januari 2026	541	354
Resultat för perioden	-	4
Övrigt tillfört kapital, emission, option	165	23
Återköp egna värdepapper	-	-
Utdelning från återköpta aktier		
Utgående nettotillgångar i intresseföretaget	706	381
Koncernens andel i procent	46	24
Koncernens andel i mkr	324	92
Redovisat värde i intresseföretag	264	125

NOT 5: ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

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

Tillgångarna värderas till verkligt värde enligt nedan nivåer:

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

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

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

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

Finansiella tillgångar

Värdeförändringar på finansiella tillgångar uppgick till 205 mkr (-31), här ingår utdelningar om 62 mkr (25).

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

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

	Koncernen		Moderbolaget	
Andra långfristiga värdepappersinnehav	2026-06-30	2025-12-31	2026-06-30	2025-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 647	2 789	2 319	2 873
Förvärv	1 629	3 594	1 629	3 603
Rörelseförvärv	3 373	-	-	-
Avyttring	-1 990	-3 840	-2 198	-4 234
Omklassificeringar	721	-17	663	-55
Orealiserade värdeförändringar	143	121	-	-
Återföring nedskrivning	-	-	215	352
Nedskrivning	-	-	-	-219
Summa	6 523	2 647	2 628	2 319
	2026-06-30	2025-12-31		
Nivå 1	4 711	1 570		
Nivå 2	-	-		
nivå 3	1 812	1 077		
Summa	6 523	2 647		

NOT 6: RÄNTEBÄRANDE LÅNG OCH KORTFRISTIGA SKULDER

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 31 977 mkr (3 565).
Moderbolagets räntebärande skulder uppgick till 3 187 mkr (3 184).

Fastighetslån

Fastighetslånen samtliga villkor är uppfyllda per 30 juni 2026.

Obligationslån

Obligationslånen är noterade på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista.

Obligationslånen samtliga villkor är uppfyllda per 30 juni 2026. För ytterligare information om obligationslånen villkor se:

<https://m2assetmanagement.se/prospekt/> samt

<https://www.corem.se/investor-relations/finansiering/obligationer/>

Depåkrediter

En större del av finansieringen består av depåkrediter hos en handfull större kreditinstitut. Skulden räknas som kortfristig. Depåkrediternas samtliga villkor är uppfyllda per 30 juni 2026.

Borgensförbindelse

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

Likviditet

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen har en kontinuerlig process för att identifiera de väsentliga risker som kan påverka bolagets finansiella ställning och resultat. Huvudsakliga risker är finansiering, värdeförändring fastigheter,

värdeförändring värdepapper, konjunktur och marknadsförutsättningar, ändrade lagar och regelverk, medarbetare, affärsetik samt IT-säkerhet. För mer information om identifierade risker, se M2s samt Corems Årsredovisning 2025.

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

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

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2026-06-30	2025-12-31	2026-06-30	2025-12-31
Ingående värde	4 461	4 989	4 084	4 626
Nyupptagna skulder	305	1 528	300	1 499
Nyupptagna skulder rörelseförvärv	28 558	-	-	-
Amorterade skulder	-1 347	-2 056	-1 197	-2 041
Utgående värde	31 977	4 461	3 187	4 084

Räntebärande skulder	Koncernen			Moderbolaget		
	Långfristiga	Kortfristiga	Totalt	Långfristiga	Kortfristiga	Totalt
Fastighetslån	17 779	4 152	21 931	-	-	-
Obligationslån	3 710	1 176	4 886	1 100	-	1 100
Depåkrediter	-	4 060	4 060	-	2 087	2 087
Övriga räntebärande skulder	-	1 100	1 100	-	-	-
Summa	21 489	10 488	31 977	1 100	2 087	3 187

Översikt obligationslån

Obligation	Ägare	Räntevillkor	Förfall	2026-06-30				Efter perioden		
				Utestående belopp	Återköpt	Utökning	Total netto	Återköpt	Utökning	Totalt netto
SE0021922697	Corem	STIBOR3M + 3,75	2027-01-19	1 050	-74		976			976
SE0025197866	M2	Rörligt lösenbelopp	2027-07-30	300	-100		200	-60		140
SE0022761052	Corem	STIBOR3M + 2,95	2027-09-26	1 300	-35		1 265			1 265
SE0023847652	Corem	STIBOR3M + 4,25	2028-04-28	1 000	-80		920			920
SE0026526923	Corem	STIBOR3M + 2,75	2028-09-25	650	-25		625			625
SE0026578544	M2	STIBOR3M + 3,75	2028-10-16	600	-		600	-25		575
SE0027301805	M2	STIBOR3M + 4,00	2029-06-20	-	-	300	300			300
				3 850	-240	300	4 886	-85	0	4 801

NOT 7: KASSAFLÖDESANALYS

	2026 3 mån apr-jun	2025 3 mån apr-jun	2026 6 mån jan-jun	2025 6 mån jan-jun	2025 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån jul-jun
Belopp i mkr						
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet						
Utdelningar	-29	-12	-62	-37	-52	-77
Värdeförändringar	-302	-8	-40	94	-78	-212
Resultatandelar i intresseföretag	2 310	189	2 269	320	1 712	3 661
Negativ skillnad rörelseförvärv	-6 015	-	-6 015	-	-	-6 015
Summa	-4 036	169	-3 848	377	1 582	-2 643
Betalda räntor						
Erhållen ränta	300	1	317	3	2	316
Betald ränta	-118	-45	-179	-98	-189	-270

NOT 8: RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Värdeförändringar

Resultat från andelar i koncernföretag

Resultat från andelar i koncernföretag uppgick till 423 mkr (483), och är hänförligt till utdelningar från helägda dotterbolag.

Resultat från andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2026-06-30	2025-12-31
Utdelning på andelar i koncernföretag	423	540
Nedskrivning aktier i koncernföretag	-	-13
Resultat försäljning andelar koncernföretag	-	-76
Summa	423	451

NOT 9: FORDRINGAR OCH SKULDER KONCERNFÖRETAG

Fordringar på koncernbolag	2026-06-30	2025-12-31
Långfristiga		
Ingående	32	2
Tillkommande	-	30
Avgående	-	-
Utgående värde	32	32
Kortfristiga		
Ingående	344	93
Tillkommande	442	327
Avgående värde	-426	-75
Utgående	360	344
Summa	392	376

Skulder till koncernbolag	2026-06-30	2025-12-31
Långfristiga		
Ingående	479	-
Tillkommande	-	479
Avgående	-479	-
Utgående	-	479
Kortfristiga		
Ingående	659	799
Tillkommande	103	375
Avgående	-11	-515
Utgående	751	659
Summa	751	1 138

NOT 10: ANDELAR KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
Andelar i koncernföretag	2026-06-30	2025-12-31
Ingående bokförtvärde	135	231
Aktieägarretillskott	-	20
Återbetalt aktieägarretillskott	-	-24
Avyttring andelar i koncernföretag	-	-3
Nedskrivningar	-	-89
Omklassificeringar	2 904	-
Summa	3 039	135

NOT 11: RÖRELSEFÖRVARV

M2 förvärvade den 9 juni 2026 samtliga Gårdarikes aktier i Corem Property Group AB (publ) ("Corem"), vilket utgjorde drygt 16% av rösterna och 4.8 % av rösterna. Efter transaktionen kontrollerar M2 64 % av rösterna samt 53 % av kapitalet i Corem varför M2 bedöms bestämmande inflytande över Corem. Köpeskillingen för aktierna erläggs genom kvittning av M2:s utestående fordringar på Gårdarike.

Corem är M2:s största innehav och ett bolag M2 har god kännedom om. Även om fastighetsbolagen och inte minst kontorssegmentet varit prövande de senaste åren ser M2 positivt på dess framtid. Aktien handlas per förvärvstidpunkt till en värdering som enligt vår bedömning väsentligt understiger de underliggande tillgångarnas värde. Substansvärdet (NAV) uppgick till 10,96 kr vid första kvartalets slut vilket väsentligt överstiger aktiekurs vid förvärvstidpunkten. Genom att omvandla våra fordringar på Gårdarike till ett direkt ägande i Corem stärker M2 sin exponering mot tillgångar som vi är övertygade om kommer att utvecklas väl framöver utan att binda nytt kapital.

Förvärvet har gett upphov till ett nettoinflöde av likvida medel om 78 mkr i form av förvärvade likvida medel i Corem. Övriga delar av transaktionen har ej gett upphov till utflöde av likvida medel för M2.

Information som lämnas om förvärvet är preliminär.

Förvärvet är ett stegvist förvärv där Corem tidigare har redovisat som Intressebolag i enlighet med IAS 28. Transaktionen redovisas i två steg, dels i form av redovisningsmässig avyttring av

intressebolaget samt i form av ett förvärv av dotterbolag. Detta innebär att de sedan tidigare innehavda aktierna i Corem värderas om till samma kurs som vid förvärvstidpunkten och utgör en del av köpeskillingen. Omvärderingen har gett upphov till en redovisningsmässig förlust om 1 634 mkr.

Förvärvet klassificeras som rörelseförvärv enligt IFRS 3. Detta innebär att förvärvade tillgångar, skulder och eventalförpliktelser värderas till verkligt värde på förvärvsdagen. M2 har valt att värdera innehav utan bestämmande inflytande till verkligt värde i enlighet med noterad stängningskurs per förvärvsdagen.

I samband med förvärvet av Corem uppstår en negativ skillnad, det vill säga att de förvärvade nettotillgångarna med avdrag för det verkliga värdet av innehav utan bestämmande inflytande överstiger köpeskillingen eftersom Corem per förvärvstidpunkten handlas till en substansrabatt. Den negativa skillnaden uppgår till 6 015 mkr och har redovisats som en Övrig Intäkt i perioden. Den negativa skillnaden förväntas inte vara skattepliktig.

M2 har inte haft några direktrelaterade transaktionskostnader i samband med förvärvet av Corem.

Om förvärvet hade skett per början av räkenskapsåret 2026 uppskattar M2 att koncernens rapport över resultatet hade inkluderat intäkter om 1 586 mkr och resultat efter skatt om -57 mkr. Under de 21 dagarna som Corem har ingått i M2s koncern som dotterbolag har bolaget bidragit med 184 mkr i hyresintäkter och 256 mkr till koncernens resultat efter skatt, vidare nedan.

Preliminär förvärvsanalys av Corem Property Group AB (publ) i mkr

Förvärvade nettotillgångar vid förvärvstidpunkten

Förvaltningsfastigheter	44 976
Nyttjanderättstillgångar	1 558
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	3 801
Derivat	86
Inventarier	22
Andra långfristiga fordringar	170
Kortfristiga fordringar	602
Likvida medel	78
Räntebärande skulder	-28 986
Leasingskulder	-1 558
Uppskjuten skatteskuld	-4 936
Derivat	-77
Övriga skulder	-29
Kortfristiga skulder	-1 654
Tillkommande uppskjuten skatteskuld enl prel förvärvsanalys	-298
Identifierade nettotillgångar	13 755

Verkligt värde innehav utan bestämmande inflytande	-5 079
Negativ skillnad	-6 015
Total köpeskillning	2 661

Köpeskillingen består av:

Kvittning fordran av mot Gårdarike	200
Verkligt värde intresseföretagsandelar	2 461
Total köpeskillning	2 661

Resultaträkning Corem Property Group AB (publ) i mkr		2026
		9 jun-30 jun
Värdeförändring finansiella tillgångar		231
Hysesintäkter		184
Fastighetskostnader		-68
Rörelseresultat		347
Central administration		-8
Finansiella intäkter		6
Finansiella kostnader		-82
Finansnetto		-76
Förvaltningsresultat		263
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		-
Värdeförändring derivat		-
Resultat före skatt		263
Aktuell skatt		-
Uppskjuten skatt		-7
Årets resultat		256

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

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Stockholm den 28 augusti 2026

M2 Asset Management AB (publ)

Rutger Arnhult
Ordförande

Mia Arnhult
Styrelseledamot

Patrik Essehorn
Styrelseledamot

Jakob Mörndal
VD

KONCERNENS NYCKELTAL

	2026	2025	2025	2024	2023
	6 mån	6 mån	12 mån	12 mån	12 mån
UTVALDA NYCKELTAL	jan-jun	jan-jun	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Rörelseresultat (mkr)	6 220	-59	131	184	-1 412
Rörelseresultat inklusive intressebolagsandel	3 951	-379	-1 581	-436	-5 025
Resultat efter finansiella poster (mkr)	3 605	-502	-1 858	-1 095	-5 376
Resultat före skatt (mkr)	3 605	-502	-1 858	-1 095	-5 376
Periodens resultat (mkr)	3 622	-510	-1 925	-1 076	-4 755
Eget kapital (mkr)	14 511	7 289	5 802	8 212	9 108
Eget kapital marknadsvärde (mkr)	3 254	-	5 166	-	-
Balansomslutning (mkr)	55 281	11 101	10 553	13 533	15 713
Balansomslutning marknadsvärde (mkr)	6 830	-	9 917	-	-
Räntetäckningsgrad, lånegrupp (ggr)	-1,5	1,9	1,8	1,9	2,0
Belåningsgrad fastigheter (%)	45,7	46,4	46,4	45,1	42,7
Belåningsgrad, lånegrupp (%)	53,0	54,6	54,4	54,9	46,6
Soliditet (%)	26,3	65,7	54,9	60,7	58,0
Soliditet marknadsvärde (%)	47,6	-	52,1	-	-
Soliditet, lånegrupp (%)	37,3	62,7	62,7	62,3	31,0
Avkastning på eget kapital (%)	150,1	-11,2	-29,3	-9,8	-35,2
Avkastning på totalt kapital (%)	12,1	-2,8	-12,6	-2,6	-22,6

DEFINITIONER NYCKELTAL

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

Nyckeltal	Definition	Anledning för användning	Avstämning
FINANSIELLA NYCKELTAL			
Eget kapital marknadsvärde (mkr)	Eget kapital justerat för marknadsvärde	Anges för att belysa marknadsvärderat EK.	14 511+93 -11 350=3 254
Balansomslutning marknadsvärde (mkr)	Balansomslutning justerat för över/undervärde	Anges för att belysa marknadsvärderad balansomslutning.	55 281+93-48 549=6 830
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.	(14 511-5 802)/5 802=150,1
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.	(3 605+1+361)/((55 281+10 553)/2)=12,1
Belåningsgrad fastigheter (%)	Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.	Anges för att belysa fastigheternas finansiella risk.	20 807/45 490=45,7
Belåningsgrad lånegrupp (%)	Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas av banken ansatta värde vid periodens utgång.	Anges för att belysa fastigheternas finansiella risk inom lånegruppen. Gällande sedan december 2023 gentemot en långivare.	201/378=53,0
Räntetäckningsgrad lånegrupp (ggr)	Lånegruppens resultat efter finansiella intäkter och kostnader exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar plus finansiella kostnader och intäkter dividerat med finansiella kostnader och intäkter. Alla värden rullande 12 månader.	Används för att belysa lånegruppens känslighet för ränteförändringar. Gällande sedan december 2023 gentemot en långivare.	12 099/-7 816=-1,5
Soliditet (%)	Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande dividerat med balansomslutningen per bokslutsdagen.	Används för att belysa koncernens finansiella stabilitet.	14 511/55 281=26,3
Soliditet marknadsvärde (%)	Eget kapital justerat för marknadsvärde dividerat med balansomslutning justerat för marknadsvärde per bokslutsdagen.	Anges för att belysa marknadsvärderad soliditet.	3 254/6 830=47,6
Soliditet lånegrupp (%)	Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande dividerat med balansomslutningen per bokslutsdagen.	Används för att belysa lånegruppens finansiella stabilitet. Gällande sedan december 2023 gentemot en långivare.	204/549=37,3

KONTAKTPERSONER:

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

Andreas Lindenharta, CFO, e-post: andreas.lindenharta@m2am.se

Denna information är sådan som M2 Asset Management AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 28 augusti 2026 kl. 15:30.

M2 | asset management

Adress: Birger Jarlsgatan 37, 111 45 Stockholm

Organisationsnummer: 556559-3349

Tel: 010-706 00 00

www.m2assetmanagement.se